

TOMT- RÄTTS- AVGÄLD

Betänkande av
1988 års tomträttsutredning

SOU

1990:23





Statens offentliga utredningar
1990:23
Bostadsdepartementet

Tomträttsavgäld

Betänkande av 1988 års tomträttsutredning
Stockholm 1990

Allmänna Förlaget har utgivit en bibliografi över SOU och Ds som omfattar åren 1981 — 1987. Den kan köpas från förlagets Kundtjänst, 106 47 STOCKHOLM. Best. nr 38-12078-X.

Beställare som är berättigade till remisseexemplar eller friexemplar kan beställa sådana under adress:

Regeringskansliets förvaltningskontor

SOU-förrådet

103 33 STOCKHOLM

Tel: 08/763 23 20 Telefontid 8¹⁰ - 12⁰⁰

08/763 10 05 12⁰⁰ - 16⁰⁰ (endast beställare inom regeringskansliet)

REGERINGSKANSLIETS
OFFSETCENTRAL
Stockholm 1990

ISBN 91-38-10534-9
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för bostadsdepartementet

Den 18 februari 1988 bemyndigade regeringen chefen för bostadsdepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att undersöka möjligheterna att förenkla avgäldssystemet för tomträtter samt att lämna förslag till hur ett sådant system bör vara utformat. Med stöd av detta bemyndigande förordnade departementschefen samma dag justitierådet Johan Lind att vara särskild utredare. Utredningen antog namnet 1988 års tomträttsutredning.

Som experter förordnades fr. o. m. den 22 mars 1988 numera kommunjuristen Viking Sprang, stadsjuristen Inger Ridderstrand-Linderöth, direktören Lars Hamnqvist, utredningschefen Tomas Lindencrona, dåvarande förbundsordföranden Ingvar Fridell och hovrättsassessorn Sverker Tell samt fr. o. m. den 25 april 1988 direktören Mats Rönnberg. Sedan Sverker Tell och Ingvar Fridell entledigats som experter förordnades hovrättsassessorn Henrik Lagergren som expert fr. o. m. den 1 oktober 1989 och förbundsdirektör Nils Schirren fr. o. m. den 1 november 1989. Under utredningsarbetet har dessutom information och värdefulla synpunkter erhållits av fastighetsrådet Bertil Hall.

Utredningens sekreterare har varit numera departementssekreteraren Per-Åke Eriksson som förordnades fr. o. m. den 1 mars 1988.

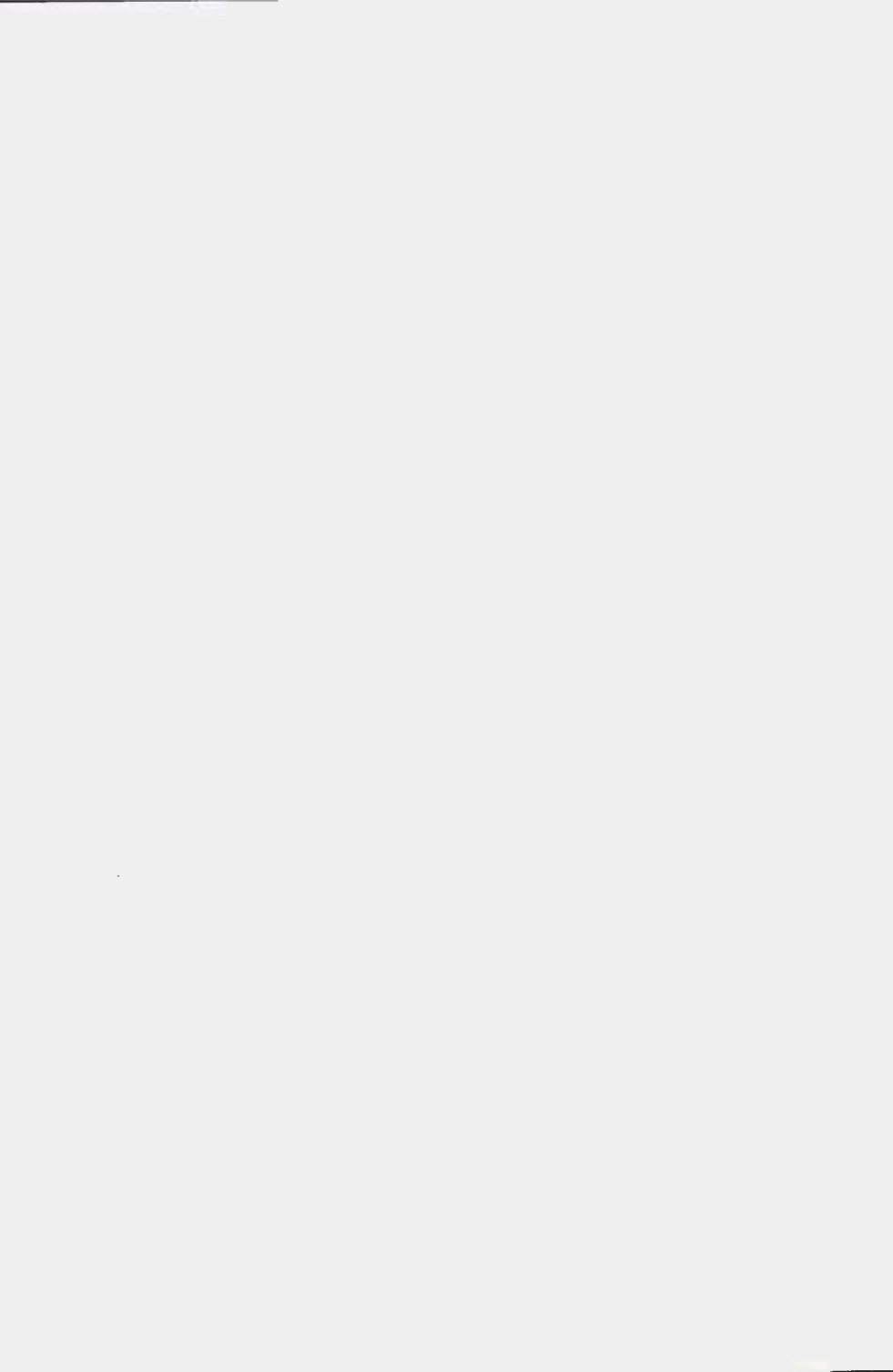
Vi får härmed överlämna vårt betänkande Tomträttsavgäld. Särskilda yttranden har avgetts av Lars Hamnqvist, Inger Ridderstrand-Linderöth, Nils Schirren och Viking Sprang.

Uppdraget har därmed slutförts.

Stockholm i mars 1990

Johan Lind

Per-Åke Eriksson

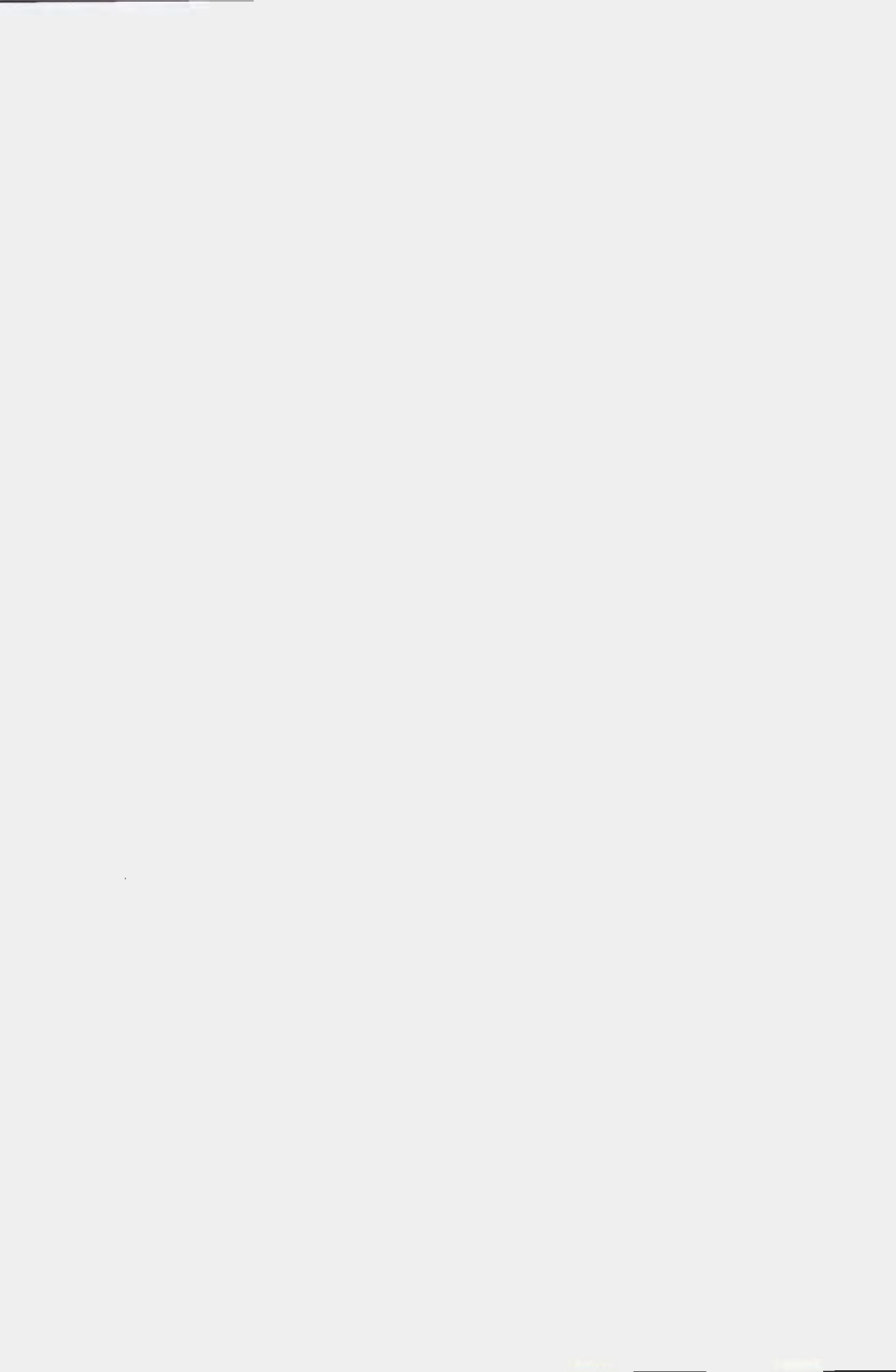


INNEHÅLL

Sammanfattning	9
Författningsförslag	17
1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	17
2 Förslag till förordning om ändring i tomträttsboks- kungörelsen (1971: 801).....	24
3 Förslag till förordning om ändring i gravationsbevis- kungörelsen (1971: 710).....	25
4 Förslag till förordning om ändring i inskrivnings- registerkungörelsen (1974: 1061).....	26
5 Förslag till förordning om ändring i kungörelsen (1974: 1062) om uppläggande av inskrivningsregister	28
1 Inledning	31
1.1 Översikt över tomträttsinstitutets utveckling.....	31
1.2 Tomträttsinstitutets ändamål och förekomst.....	32
1.3 Översikt över nuvarande regler rörande tomträtt.....	33
1.4 Bakgrund till utredningen.....	34
1.5 Utredningsuppdraget.....	35
2 Bedömning av nuvarande ordning	39
2.1 Principerna för avgäldsbestämning.....	39
2.2 Bestämning av avgäldsunderlaget vid omreglering	41
2.2.1 Rättspraxis	41
2.2.2 Förekommande värderingsmetoder.....	43
2.3 Bestämning av avgäldsräntan vid omreglering	47
2.3.1 Welinders kalkylmodell	47
2.3.2 Justering för triangeleffekten m. m.....	49
2.3.3 Realräntemetoden.....	50
2.4 Kommunernas praxis vid avgäldsbestämning	52
2.5 Sammanfattande bedömning av nuvarande ordning	54
3 Avgäldsperiodens längd	61
3.1 Nuvarande bestämmelser och dess bakgrund.....	61
3.2 Överväganden	63
4 Utökad avtalsfrihet	67
4.1 Nuvarande ordning.....	67
4.2 Överväganden	68

5	Ett förenklat avgäldssystem.....	75
5.1	Allmänna utgångspunkter vid förenkling av avgäldssystemet.....	75
5.2	Inflationens inverkan på avgäldsutvecklingen.....	77
5.3	Skälig tomträttsavgäld.....	78
5.4	Avgäldsbestämning vid upplåtelse.....	81
5.5	Sammanfattning av de allmänna principerna för ett nytt avgäldssystem.....	84
6	Avgäldsunderlaget.....	87
6.1	Allmänna överväganden.....	87
6.1.1	Markvärdet.....	87
6.1.2	Tänkbara grunder för avgäldsunderlaget.....	90
6.2	Avgäldsunderlaget för småhusfastigheter.....	94
6.2.1	Marktaxeringsvärdet för småhusfastigheter.....	94
6.2.2	Värdepåverkande åtgärder på marken.....	96
6.2.3	Värdet av anslutning till va-nät och av andra rättigheter.....	98
6.2.4	De statliga räntebidragens påverkan på markvärdet....	100
6.2.5	Taxeringsvärdets andel av markens marknadsvärde....	102
6.3	Avgäldsunderlaget för övriga fastigheter.....	103
6.3.1	Marktaxeringsvärdet för hyreshus-, kontors- och industrifastigheter.....	103
6.3.2	Fri markvärdering.....	106
6.4	Omräkning med index.....	110
6.4.1	Årliga avgäldsändringar.....	110
6.4.2	Översikt över fastighetsprisstatistikens omfattning.....	111
6.4.3	Bedömning av lämpligt index.....	114
6.5	Sammanfattning av förslaget.....	117
6.5.1	Småhusfastigheter.....	117
6.5.2	Andra fastigheter än småhusfastigheter.....	119
6.5.3	Vissa grundlagsfrågor.....	120
7	Avgäldsräntan.....	123
7.1	Avgäldsräntans roll i ett förenklat avgäldssystem.....	123
7.2	Bedömningar av realräntan.....	124
7.2.1	Avkastningen på statsobligationer 1930-1988.....	124
7.2.2	Realbeskattningsutredningen.....	125
7.2.3	Placeringsutredningen.....	126
7.2.4	Realränteskatteskommittén.....	128
7.3	Skälig avkastning av tomträttsupplåtelse.....	128
7.4	Bostadssociala hänsyn.....	130
7.5	Avgäldsräntan för småhusfastigheter.....	132
7.6	Avgäldsräntan för andra fastigheter än småhusfastigheter.....	133

8 Förfaranderegler	135
8.1 Allmänna överväganden	135
8.2 Förfarandet vid avgäldsändring	136
8.3 Tvister om högsta tillåtna avgäld	138
9 Andra frågor	141
9.1 Inskrivning av tomträtt	141
9.2 Räntebidrag till tomträttsavgäld	143
9.2.1 Nuvarande bestämmelser	143
9.2.2 Överväganden	145
10 Övergångsbestämmelser	147
10.1 Tidigare ordning	147
10.2 Överväganden	147
11 Konsekvenser av förslagen	151
11.1 Konsekvenser för tomträttsupplåtelse	151
11.1.1 Avgäldsutvecklingen	151
11.1.2 Avkastning av tomträttsupplåtelse	153
11.1.3 Tvister om avgälden	156
11.1.4 Tomträttsavtalens utformning	159
11.1.5 Konsekvenser för tomträtternas kreditvärde	160
11.2 Kostnadskonsekvenser	160
11.2.1 För parterna	160
11.2.2 För samhället	161
12 Andra avgäldssystem	165
12.1 Förslag om indexreglerad avgäld	165
12.2 Förslag från Riksförbundet Vi i småhus (VIS)	166
12.3 Förslag om att avgälden skall baseras på hyresintäkterna	168
13 Specialmotivering	171
13.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	171
13.2 Ändringarna i inskrivningsbestämmelserna	203
Särskilda yttranden	205
Bilagor:	
Bilaga 1 Kommittédirektiv	221
Bilaga 2 Rättsfallsreferat	229
Bilaga 3 Bestämning av marktaxeringsvärdet	249
Bilaga 4 PM angående möjligheterna att bestämma marknadsvärdet av obebyggd tomt med utgångspunkt från marknadsvärdet av en nybebyggd fastighet och kostnaderna att uppföra byggnaden	267



Sammanfattning

Bedömning av nuvarande ordning

Med nuvarande ordning råder avtalsfrihet när tomträttsavgälden bestäms i samband med tomträttsupplåtelsen. Avgälden skall dock utgå med oförändrat belopp under vissa avgäldsperioder som skall uppgå till minst tio år. Om parterna inte kommer överens om avgälden för kommande avgäldsperiod skall rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden. Avgäldens storlek skall bestämmas så att den motsvarar skälig ränta på markvärdet. Vid bedömning av markvärdet skall hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas ifråga om fastighetens användning och betydelse. Bestämmelserna utformades för att man genom domstolsprövning av omständigheterna i varje särskilt fall skulle kunna bestämma markvärdet med sådan precision att förekomsten av skilda föreskrifter för i övrigt jämförbara tomt-rätter kunde återspegla sig i skilda avgälder.

Domstolarnas bedömning av markvärdet har i hög grad varit beroende av förhållandena i det enskilda fallet varför några närmare riktlinjer för markvärdering inte har kommit fram i rättspraxis. Det kan konstateras att det sällan föreligger sådant underlag att det med tillämpliga värderingsmetoder är möjligt att bestämma markvärdet med den exakthet som förutsattes då nuvarande bestämmelser utformades.

Avgäldsräntans storlek bestäms numera vanligen med utgångspunkt från bedömning av realräntan, dvs. den ränta som återstår sedan den nominella räntan rensats från inflationens effekter. Denna räntesats räknas upp med hänsyn till den markvärdestegring som kan förväntas under kommande avgäldsperiod, eftersom bestämmelserna om att avgälden skall hållas oförändrad under avgäldsperioden annars skulle innebära att avkastningen successivt sjunker. Det kan konstateras att de faktorer som påverkar avgäldsräntans storlek är behäftade med sådan osäkerhet att inte heller avgäldsräntan kan bestämmas med den precision som ursprungligen avsågs.

Den nuvarande ordningen har kommit att innebära kraftiga och språngvisa avgäldsökningar med åtföljande olägenheter för tomträtts-havare. Det förhållandet att bestämmelserna är så allmänt hållna och att domstolarnas beslut är svåra att förutse har lett till ett stort antal långdragna domstolsprocesser med omfattande utredningar och till stora kostnader, både för parterna och för samhället. Dessa problem är i huvudsak en följd av principerna för nuvarande ordning, dvs. långa avgäldsperioder med oförändrad avgäld och därefter avgälds-reglering genom prövning av omständigheterna i varje särskilt fall.

Tomträttsinstitutets grundläggande målsättning är att det allmänna i rimlig omfattning skall kunna tillgodogöra sig markvärdestegringen. En förutsättning för att detta skall kunna uppnås på ett enklare sätt än med nuvarande ordning är att schablonbestämmelser till viss del in-förs.

Årliga avgäldsändringar

Mot bakgrund av förekommande problem och olägenheter med långa avgäldsperioder föreslås att avgälden i fortsättningen skall kunna änd-ras årligen.

Nuvarande bestämmelser om långa avgäldsperioder infördes hu-vudsakligen för att praktiska skäl ansågs tala för att omregleringar av avgälden med domstolsprövning i varje särskilt fall inte skulle få äga rum med alltför täta mellanrum. Med en ordning där avgälden vid omreglering skall kunna bestämmas på ett enklare sätt faller det hu-vudsakliga motivet för att ha långa avgäldsperioder.

Kreditgivares och tomträttshavares grundläggande skyddsintressen tillgodoses om högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring inte tillåts öka snabbare än markvärdestegringen. Kreditgivares och tomträttshavares behov av ekonomisk trygghet bör därför kunna tillgodoses i ett av-gäldssystem med kortare avgäldsperioder, där avgäldsförändringar på ett bättre sätt än med nuvarande ordning kan förutses.

Utökad avtalsfrihet

För att avgälden inte skall kunna öka snabbare än markvärdet är parterna med nuvarande ordning förhindrade att vid upplåtelsen

träffa bindande avtal om hur avgälden skall ändras under upplåtelseiden. Såväl parternas som domstolarnas tillämpning av nuvarande bestämmelser har dock inneburit att avgälden endast i grova drag följt markvärdestegringen.

En utökad avtalsfrihet om hur avgälden skall ändras under upplåtelseiden skulle ha flera fördelar, bl. a. bör avgäldsutvecklingen bli mer förutsägbar och antalet domstolsprocesser kunna minskas. En utökad avtalsfrihet bör dock bara gälla tomträtter som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse.

Ett förenklat avgäldssystem

Högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar bör bestämmas som en avgäldsränta av ett avgäldsunderlag. För att en fastighetsägare skall kunna tillgodogöra sig markvärdestegringen utan att tomträttshavares och kreditgivares berättigade intressen åsidosätts bör avgälden få öka i takt med markvärdestegringen men inte snabbare. För detta ändamål bör bestämmelserna innehålla en restriktion på så sätt att avgäldsräntans storlek anges i lag.

Avgäldsräntans storlek bör bestämmas så att fastighetsägaren vid "normal" markvärdestegring erhåller en skälig avkastning av tomt-
rättsupplåtelsen som motsvarar avkastningen vid en jämförbar kapitalplacering. Eftersom mark får betraktas som ett realt kapital, vars värde inte urholkas av inflationen, bör man med normal markvärdestegring avse en markvärdestegring i takt med inflationen. Avgäldsräntan kan därmed bestämmas med utgångspunkt från den långsiktiga realräntan, dvs. den nominella räntan rensad från den faktiska inflationens effekter, på den allmänna kapitalmarknaden. Denna realränta har bedömts uppgå till ungefär 3 procent.

Högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar kommer med denna ordning att följa markens värdestegring. Avkastningen av tomträttsupplåtelsen kommer därmed att ligga 3 procent över den nominella markvärdestegringen.

Den principiella utformningen av det förenklade avgäldssystem som skall komma till uttryck i lag kan därmed beskrivas på följande sätt. För den första avgäldsperioden gäller den avgäld som parterna har avtalat om (det första avgäldsbeloppet). Vid avgäldsändring bestäms

högsta tillåtna avgäld genom att en i lag angiven avgäldsränta multipliceras med ett avgäldsunderlag, som speglar markvärdet. En sådan ordning innebär att höjning av det första avgäldsbeloppet kan ske först när den enligt lag beräknade avgälden blir högre än det första avgäldsbeloppet. Tidpunkten för den första avgäldsändringen blir beroende av markvärdestegringen och av vilken avgäld som avtalats för första året.

Avgäldsunderlaget

Avgäldsunderlaget skall i princip motsvara marknadsvärdet av markvärdesdelen av en bebyggd fastighet. Med tillgängliga metoder inom fastighetsvärderingens område är det dock inte möjligt att göra en entydig uppdelning av värdet av en fastighet i en markvärdesdel och en byggnadsdel.

Avgäldsunderlaget bör i stället baseras på det värde marken skulle haft om den varit obebyggd. För att kunna undvika tvister om vem som bekostat olika åtgärder på marken bör utgångspunkten därvid vara att marken är iordningställd för byggnande. Värdet av andra åtgärder på marken skall inte ingå i avgäldsunderlaget.

Högsta tillåtna avgäld för småhusfastigheter

För småhusfastigheter utgör marktaxeringsvärdena ett tillfredsställande mått på markvärdet och bör därför kunna utgöra avgäldsunderlag för tomträtter som upplåtits för småhusbebyggelse. Det sätt på vilket marktaxeringsvärdena bestäms gör att man med en sådan ordning inte behöver befara ett ökat antal överklaganden av marktaxeringsvärdena.

Marktaxeringsvärdena fastställs enligt nuvarande bestämmelser vart sjätte år. Mellan fastighetstaxeringarna bör marktaxeringsvärdet årligen få räknas om med förändringen av statistiska centralbyråns (SCB) fastighetsprisindex för småhusfastigheter. För vår räkning har SCB utvecklat detta index så att uppgifter om den länsvisa värdeutvecklingen erhålls. Avgäldsunderlaget för ett visst år bestäms därmed genom att senast angivna marktaxeringsvärde räknas om med den länsvisa förändringen av detta fastighetsprisindex.

Avgäldsräntan skall som tidigare nämnts bestämmas med utgångspunkt från en realränta om ungefär 3 procent. Hänsyn bör dessutom tas dels till att marktaxeringsvärdet skall motsvara 75 procent av marknadsvärdet, dels till att marktaxeringsvärdet inkluderar värdet av trädgårdsanläggningar och i viss mån kan ha påverkats av förekomsten av statliga bostadssubventioner. Den avgäldsränta som skall anges i lag bör därmed uppgå till 3,5 procent för tomträtter som upplåtits för småhusbebyggelse.

För småhusfastigheter utgörs därmed högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar av 3,5 procent av senast angivna marktaxeringsvärde omräknat med förändringen av SCB:s länsvisa fastighetsprisindex.

Högsta tillåtna avgäld för andra tomträttsupplåtelser

Förekommande brister i ortsprisunderlaget gör att man inte alltid kan räkna med att marktaxeringsvärdena för andra fastigheter än småhusfastigheter speglar marknadsvärdena. En ordning där avgäldsunderlaget utgörs av marktaxeringsvärdet skulle därför sannolikt innebära ett ökning av antalet överklaganden över marktaxeringsvärdena. Tvister om markvärdena skulle därmed överflyttas från fastighetsdomstolarna till förvaltningsdomstolarna utan att någon förenkling av avgäldsbestämningen vid avgäldsändringar åstadkoms.

Avgäldsunderlaget för tomträtter som upplåtits för annat ändamål än för småhusbebyggelse bör därför få bestämmas genom en fri värdering av marken. Med ett på detta sätt bestämt avgäldsunderlag bör den avgäldsränta som skall anges i lag uppgå till 3 procent.

Praktiska skäl talar för att värdering av marken görs vart femte år. Mellan markvärderingarna bör indexomräkningar tillåtas. Något index som på ett tillfredsställande sätt kan anses spegla markvärdestegringen för dessa fastigheter finns emellertid inte. Mot bakgrund av att mark är ett realt kapital, vars värde inte urholkas av inflationen bör dock en indexomräkning i stället kunna göras med konsumentprisindex.

Har parterna inte avtalat om hur avgälden skall ändras under upplåtelseiden skall högsta tillåtna avgäld för det första året av den angivna femårsperioden utgöra 3 procent av markens marknadsvärde.

Denna avgäld får varje år mellan markvärderingarna räknas upp med förändringen av konsumentprisindex.

Förfaranderegler

En förutsättning för ändring av avgäld för kommande avgäldsperiod bör vara att den som önskar avgäldsändring senast en månad före ingången av avgäldsperioden skriftligen meddelat motparten om det avgäldsbelopp som begärs. Vid tvist om avgäldsbeloppet skall den som begärt ändrad avgäld väcka talan vid fastighetsdomstol senast tre månader efter den nya avgäldsperiodens början. Samma bestämmelser bör gälla oavsett om det är fastighetsägaren eller tomträttshavaren som begär avgäldsändring.

Statliga räntebidrag

Enligt nuvarande bestämmelser skall statliga räntebidrag utgå till tomträttsavgäld på i princip samma sätt som för räntekostnader i de fall marken upplåtits med äganderätt. Den i lag angivna avgäldsräntan kommer i många fall att understiga den s. k. garanterade ränta då räntebidrag inte skall utgå. För att tomträttshavare i detta hänseende inte skall bli sämre ställda än de som disponerar marken med äganderätt bör bestämmelserna ändras så att räntebidraget inte beräknas med utgångspunkt från avgäldsräntans storlek utan från den faktiska avgäldens storlek.

Övergångsbestämmelser

En förutsättning för att man skall åstadkomma den eftersträlvade förenklingen och kunna undvika domstolsprocesser är att de nya bestämmelserna inte enbart skall gälla för tomträtter som upplåts efter ikraftträdandet utan också för de som upplåtits före ikraftträdandet. Eftersom den förenklade avgäldssystemet utformats så att det generellt sett skall ligga i linje med grunderna för nuvarande ordning bör detta kunna ske utan att lagstiftningen därmed ges tillbakaverkande

kraft. De nya bestämmelserna bör dock inte tillämpas förrän den vid ikraftträdandet löpande avgäldsperioden gått till ända.

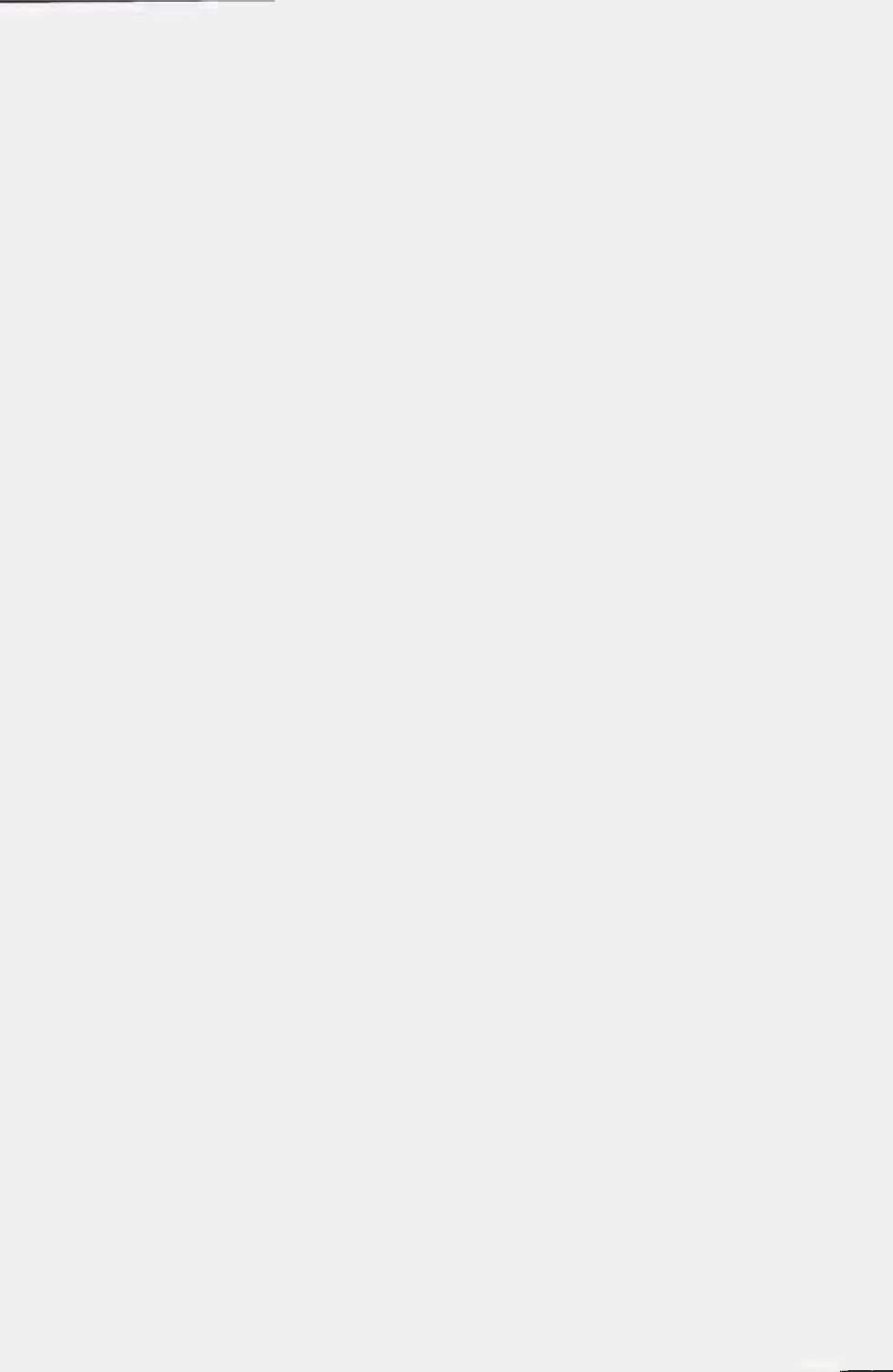
De föreslagna bestämmelserna bör inte överföras på sådana äldre tomträtter för vilka tillämpas den lag som gällde vid utgången av år 1953.

Konsekvenser av förslagen

De nya bestämmelserna leder generellt sett inte till annan avgäldsutveckling än med nuvarande ordning. Genom årliga förändringar kan dock avgälden utvecklas på ett lugnare sätt, vilket bör vara till fördel för parterna.

För småhusfastigheter bör tvister om avgälden helt kunna undvikas i framtiden. Även om tvister för andra fastigheter inte helt kan undvikas innebär dock de nya bestämmelserna att tvisterna inskränks till att avse markvärdet och därmed blir enklare att hantera för domstolarna. Man bör kunna räkna med att dessa tvister begränsar sig till affärs- och kontorsfastigheter i de största tätorternas centrala delar och därmed endast omfatta en mycket liten andel av antalet tomträttsupplåtelser.

Den föreslagna ordningen bör därmed leda till minskade kostnader för såväl tomträttshavare och tomträttsupplåtare som för samhället.



Författningsförslag

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken¹

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att 13 kap. 4, 10, 11, 12, 21, 24 och 25 §§ skall ha följande
lydelse,

dels att i balken skall införas två nya paragrafer, 13 kap. 10 a och
10 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

I upplåtelsehandlingen skall
anges ändamålet med upplåtelsen
och det belopp varmed avgälden
skall utgå till dess annat bestäm-
mes. Handlingen skall dessutom
inhålla de närmare föreskrifter
rörande fastighetens användning
och bebyggelse samt de bestäm-
melser i övrigt som skall gälla i
fråga om tomträtten.

I upplåtelsehandlingen skall
anges ändamålet med upplåtelsen
och det belopp varmed avgälden
skall utgå till dess annat bestäm-
mes (*det första avgäldsbeloppet*).
*Har fastighetsägaren och tomt-
rättshavaren avtalat om villkor
för ändring av avgälden, skall
villkoren tas in i upplåtelse-
handlingen.* Handlingen skall
dessutom innehålla de närmare
föreskrifter rörande fastighetens
användning och bebyggelse samt
de bestämmelser i övrigt som
skall gälla i fråga om tomträtten.

Finns vid tiden för upplåtelsen särskilda byggnadsbestämmelser rörande fastigheten i en detaljplan eller eljest, anses de ingå i upplåtelsen, om ej annat avtalats.

¹ Balken omtryckt 1971:1209

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

10 §

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period *tio* år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen.

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period *ett* år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen.

Det första avgäldsbeloppet får ändras tidigast från och med andra året av upplåtelsetiden enligt 10 a–11 §§.

10 a §

För tomträtt som enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152) taxeras som småhusenhet skall den nya avgälden bestämmas som en ränta (avgäldsränta) på markvärdet (avgäldsunderlaget).

Avgäldsunderlaget utgörs av det vid den senaste fastighets-taxeringen bestämda markvärdet omräknat efter förändringen av statistiska centralbyråns fastighetsprisindex för länet från och med andra året före taxeringsåret till och med andra kalenderåret före den tidsperiod den nya avgälden avser. Avgäldsräntan är tre och en halv procent.

Den nya avgälden får inte bestämmas till högre belopp än vad som följer av andra stycket. Fastighetsägaren har dock rätt till en avgäld motsvarande det första avgäldsbeloppet.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Har parterna skriftligen avtalat om lägre avgäld än som följer av denna paragraf tillämpas avtalet.

10 b §

För annan tomträttsupplåtelse än som avses i 10 a §, kan avgälden ändras i enlighet med vad som föreskrivs i skriftligt avtal mellan parterna. Finns inte några sådana föreskrifter, bestäms en ny avgäld överstigande det första avgäldsbeloppet som en avgälds-ränta på ett avgäldsunderlag.

Avgäldsunderlaget utgörs av marknadsvärdet på marken i obebyggt skick vid början av den period som avses i tredje stycket. Avgäldsräntan är tre procent.

Det avgäldsbelopp som bestämts enligt andra stycket efter skriftlig överenskommelse eller genom dom tillämpas i fem år. Under den perioden får beloppet dock för vart och ett av de fyra senare åren räknas upp med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex.

En femårsperiod avlöses av en ny femårsperiod varvid markvärdering och indexuppräkning sker enligt andra och tredje stycket.

11 §

Överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande tidsperioden får ej träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden.

Om part vill få till stånd ändring av avgälden skall han underrätta motparten skriftligen med angivande av det nya avgäldsbeloppet senast en månad

Nuvarande lydelse

Väcker fastighetsägaren eller tomträttshavaren under näst sista året av den löpande perioden talan om omprövning av avgälden, skall rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

Har avgälden för den kommande perioden ej bestämts enligt första eller andra stycket, skall den utgå med samma belopp som förut.

Föreslagen lydelse

före den tidsperiod den nya avgälden avser. Underrättelse till tomträttshavaren kan ske genom rekommenderat brev. Underrättelsen anses då ha skett när den överlämnats för postbefordran till tomträttshavaren under adressen för den med tomträtt upplåtna fastigheten eller annan adress som tomträttshavaren angett.

Gäller en underrättelse till tomträttshavaren avgäld som avses i 10 a § skall det i underrättelsen angivna nya avgäldsbeloppet tillämpas, om tomträttshavaren inte inom tre månader efter underrättelsen skriftligen framställt invändningar mot beloppet. I annat fall bestäms ny avgäld genom skriftlig överenskommelse eller dom.

Är parterna oense om den nya avgälden, skall talan om skyldighet att utge ändrad avgäld väckas senast tre månader efter den nya avgäldsperiodens början.

Försummar part vad som åligger honom enligt första stycket första meningen eller tredje stycket är rätten till ändring av avgälden för den nya avgäldsperioden försutten.

12 §

Utan hinder av 10 § får fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.

Utan hinder av 10–10 b §§ får fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Kommer tomträttens värde att avsevärt minskas till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet som icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne, får tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp.

21 §

Har fastighetsägaren och tomt rättshavaren sedan tomträtten upplåtits slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser eller om ändring av ändamålet med tomt-rätten eller av de föreskrifter som i övrigt gäller angående tomträttens utövning eller i fråga varom överenskommelse är tillåten enligt 11, 12, 14, 15 eller 17 §, gäller ändringsavtalet mot den som har rättighet i tomträtten endast om inskrivning av avtalet är beviljad eller ansökan därom förklarad vilande i avvaktan på att annat hinder än som avses i 21 kap. 5 § andra stycket undanröjes. Angår avtalet utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser, är avtalet för sin giltighet beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd i enlighet med avtalet.

Angående avtal som avses i första stycket gäller i övrigt bestämmelserna i detta kapitel om upplåtelse av tomträtt i tillämpliga delar.

24 §

Angående rättegången i mål som avses i 23 § gäller i tillämpliga delar expropriationslagen (1972:719). Bestämmelserna om utredningsbeslut äger dock till-

Har fastighetsägaren och tomt rättshavaren sedan tomträtten upplåtits slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser eller om ändring av ändamålet med tomt-rätten eller av de föreskrifter som i övrigt gäller angående tomträttens utövning eller i fråga varom överenskommelse är tillåten enligt 10 a, 10 b, 12, 14, 15 eller 17 §, gäller ändringsavtalet mot den som har rättighet i tomträtten endast om inskrivning av avtalet är beviljad eller ansökan därom förklarad vilande i avvaktan på att annat hinder än som avses i 21 kap. 5 § andra stycket undanröjes. Angår avtalet utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser, är avtalet för sin giltighet beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd i enlighet med avtalet.

Angående rättegången i mål om jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av lösensumma gäller i tillämpliga delar expropriationsla-

Nuvarande lydelse

lämpning endast i den mån målet avser bestämmande av lösesumma. Rör tvisten fråga som kan inverka på den rätt som tillkommer innehavare av pant-rätt eller rättighet som är in-skriven, är rätten ej bunden av parts yrkande eller medgivande.

I mål angående bestämmande av lösesumma skall fastighetsägaren vidkännas på ömse sidor uppkomna rättegångskostnader vid fastighetsdomstolen, i den mån ej annat föranledes av 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. Har motpart förebringat utredning i strid med utredningsbeslut som fastighetsdomstolen meddelat, ersättes dock kostnaden för sådan utredning endast i den mån utredningen haft betydelse för utgången i målet. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt gäller med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att fastighetsägaren, om ej annat föranledes av 18 kap. 6 och 8 §§ samma balk, alltid själv skall vidkännas såväl sina egna kostnader som kostnad som åsamkas motpart genom att fastighetsägaren fullföljt talan.

Föreslagen lydelse

gen (1972:719). Bestämmelserna om utredningsbeslut äger dock tillämpning endast i den mån målet avser bestämmande av lösesumma. Rör tvisten fråga som kan inverka på den rätt som tillkommer innehavare av pant-rätt eller rättighet som är in-skriven, är rätten ej bunden av parts yrkande eller medgivande.

25 §

När talan väckes angående *omprövning eller* jämkning av avgäld eller om klander av uppsägning, skall rätten genast göra anmälan därom till inskrivningsmyndigheten för anteckning i tomträttsboken. Detsamma gäller när dom eller slutligt beslut i sådant mål vunnit laga kraft.

När talan väckes angående jämkning av avgäld eller om klander av uppsägning, skall rätten genast göra anmälan därom till inskrivningsmyndigheten för anteckning i tomträttsboken. Detsamma gäller när dom eller slutligt beslut i sådant mål vunnit laga kraft.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.
 2. Den nya lagen gäller ej ifråga om tomträtt för vilken tillämpas den lag som gällde vid utgången av år 1953.
 3. Den nya lagen tillämpas i fråga om tomträtt, som upplåtits före ikraftträdandet och som inte omfattas av punkten 2, först när avgäld

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

skall bestämmas för tiden efter det att den vid ikraftträdandet löpande avgäldsperioden gått till ända. Detta gäller även om det i upplåtelsehandlingen före ikraftträdandet har intagits bestämmelser om avgäldsperiodens längd eller om ordningen för ändring av avgäld.

2 Förslag till Förordning om ändring i tomträttsbokskungörelsen (1971: 801)

Härigenom föreskrivs att 6 § tomträttsbokskungörelsen (1971: 801) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §¹

- | | |
|---|---|
| När upplägg göres för tomträtt, antecknas i tomträttsspalten, | |
| 1. upplåtare och upplåtelsedag, | |
| 2. dag då inskrivning av tomträttsupplåtelsen beviljades eller söktes, | |
| 3. ändamålet med upplåtelsen, | |
| 4. <i>det belopp med vilket avgälden skall utgå,</i> | |
| 5. de tidsperioder som avses i 13 kap. 10 och 14 §§ jordabalken, | 4. de tidsperioder som avses i 13 kap. 10 och 14 §§ jordabalken, |
| 6. sådan i upplåtelsehandlingen angiven inskränkning som avses i 21 kap. 4 § jordabalken, | 5. sådan i upplåtelsehandlingen angiven inskränkning som avses i 21 kap. 4 § jordabalken, |
| 7. arealen på den fastighet i vilken tomträtten har upplåtits. | 6. arealen på den fastighet i vilken tomträtten har upplåtits. |

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1991.

¹ Senaste lydelse 1973: 546.

3 Förslag till Förordning om ändring i gravationsbeviskungörelsen (1971: 710)¹

Härigenom föreskrivs att 3 § gravationsbeviskungörelsen (1971: 710) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §²

Gravationsbevis rörande tomträtt skall innehålla uppgift om

1. registerbeteckningen på den fastighet i vilken tomträtten har upplåtits och det registerområde inom vilket fastigheten är belägen,

2. upplåtare och upplåtelsedag,

3. namnet på den för vilken inskrivning av tomträtten senast beviljats och, om möjligt, dennes person- eller organisationsnummer samt dag då inskrivning söks,

4. annan för vilken inskrivning av tomträtten söks och dagen då det skedde, när ej ansökningen förfallit eller avslagits genom beslut som vunnit laga kraft,

5. dag då inskrivning av tomträtten första gången söks,

6. ändamålet med tomträtten,

7. *det belopp med vilket avgälden utgår,*

7. ändringsavtal enligt 13 kap. 21 § jordabalken avseende villkor för ändring av avgälden,

8. de för upplåtelsen gällande tidsperioder som avses i 13 kap. 10 och 14 §§ jordabalken,

9. i upplåtelsehandlingen angiven inskränkning i tomträttshavarens rätt att upplåta servitut eller annan särskild rättighet.

I övrigt äger bestämmelserna i 2 och 2 a §§ motsvarande tillämpning på tomträtt.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1991.

¹ Kungörelsen omtryckt 1977: 341.

² Senaste lydelse 1979: 805.

4 Förslag till Förordning om ändring i inskrivningsregisterkungörelsen (1974: 1061)

Härigenom föreskrivs att 5 § inskrivningsregisterkungörelsen (1974: 1061) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §¹

I avdelningen för uppgifter om tomträttsupplåtelsen införes,

1. upplåtelsedag,
 2. datum för ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelsen jämte aktnummer,
 3. beslut som innefattar bifall till ansökan om inskrivning av tomtträttsupplåtelse, om dagen för bifall icke är densamma som dagen för ansökningen,
 4. uppgift om ändamålet med upplåtelsen,
 5. *uppgift om det belopp med vilket avgälden skall utgå,*
 6. uppgift om de tidsperioder som avses i 13 kap. 10 och 14 §§ jordabalken,
 7. uppgift om sådan i upplåtelsehandlingen angiven inskränkning som avses i 21 kap. 4 § jordabalken,
 8. uppgift om inskrivning av avtal som avses i 13 kap. 21 § jordabalken med angivande av avtalets innebörd,
 9. uppgift om uppsägning av tomträttsavtalet,
 10. uppgift om anmälan som avses i 13 kap. 25 § jordabalken,
 11. uppgift om nedsättning av lösesumma,
5. uppgift om de tidsperioder som avses i 13 kap. 10 och 14 §§ jordabalken,
 6. uppgift om sådan i upplåtelsehandlingen angiven inskränkning som avses i 21 kap. 4 § jordabalken,
 7. uppgift om inskrivning av avtal som avses i 13 kap. 21 § jordabalken med angivande av avtalets innebörd,
 8. uppgift om uppsägning av tomträttsavtalet,
 9. uppgift om anmälan som avses i 13 kap. 25 § jordabalken,
 10. uppgift om nedsättning av lösesumma,

¹ Senaste lydelse 1975: 1113.

Nuvarande lydelse

12. uppgift om förhållanden som avses i 19 kap. 14, 17 och 18 §§ jordabalken såvitt gäller tomträttsupplåtelse.

När inskrivning sökes på grund av tomträttsupplåtelse, skall efter fastighetsregistrets uppgift om fastighetens registerbeteckning införas inskrivningsmyndighetens anmärkning om att tomträtt upplåtits i fastigheten.

Föreslagen lydelse

11. uppgift om förhållanden som avses i 19 kap. 14, 17 och 18 §§ jordabalken såvitt gäller tomträttsupplåtelse.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1991.

5 Förslag till Förordning om ändring i kungörelsen (1974: 1062) om uppläggande av inskrivningsregister

Härigenom föreskrivs att 6 § kungörelsen (1974: 1062) om uppläggande av inskrivningsregister skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §¹

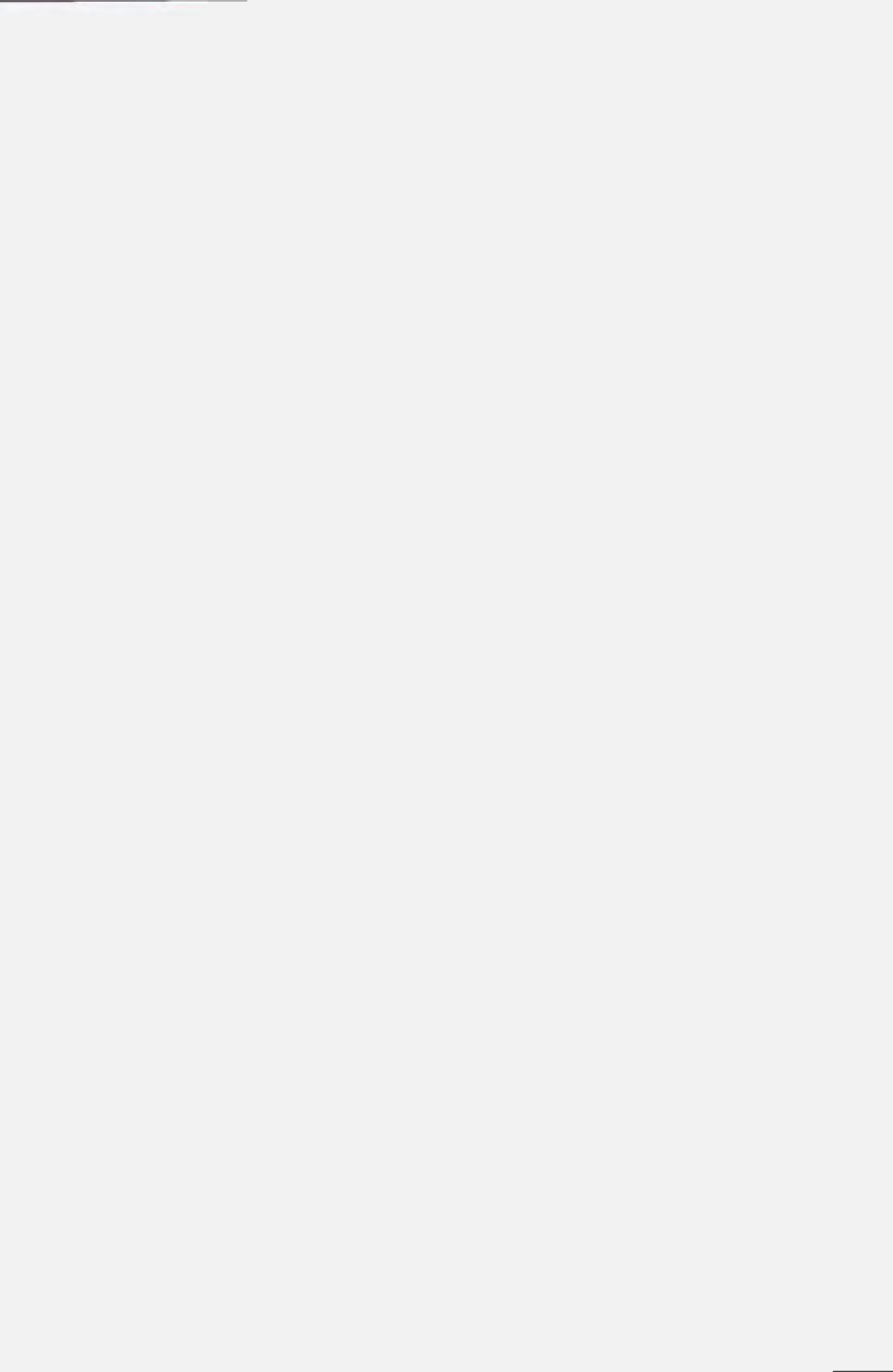
- | | |
|---|---|
| I avdelningen för uppgifter om tomträttsupplåtelse införes, | |
| 1. upplåtelsedag, | |
| 2. datum för ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelsen jämte aktnummer, | |
| 3. uppgift om ändamålet med upplåtelsen, | |
| 4. <i>uppgift om det belopp med vilket avgälden skall utgå,</i> | |
| 5. uppgift om de tidsperioder som avses i 13 kap. 10 och 14 §§ jordabalken, | 4. uppgift om de tidsperioder som avses i 13 kap. 10 och 14 §§ jordabalken, |
| 6. uppgift om sådan i upplåtelsehandlingen angiven inskränkning som avses i 21 kap. 4 § jordabalken, | 5. uppgift om sådan i upplåtelsehandlingen angiven inskränkning som avses i 21 kap. 4 § jordabalken, |
| 7. uppgift om inskrivning av avtal som avses i 13 kap. 21 § jordabalken med angivande av avtalets innebörd, | 6. uppgift om inskrivning av avtal som avses i 13 kap. 21 § jordabalken med angivande av avtalets innebörd, |
| 8. uppgift om uppsägning av tomträttsavtalet, | 7 uppgift om uppsägning av tomträttsavtalet, |
| 9. uppgift om anmälan som avses i 13 kap. 25 § jordabalken, | 8. uppgift om anmälan som avses i 13 kap. 25 § jordabalken, |
| 10. uppgift om nedsättning av lösesumma. | 9. uppgift om nedsättning av lösesumma. |

¹ Senaste lydelse 1975: 1114.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Tomträtt som upplåtits före 1954 och på vilken, enligt vad i övergångsbestämmelserna till lagen (1953:415) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat, 4 kap. sistnämnda lag skall äga tillämpning i sin äldre lydelse införes enligt första stycket i tillämpliga delar. I registret skall anmärkas att äldre lag är tillämplig på tomträtten.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1991.



1 Inledning

1.1 Översikt över tomträttsinstitutets utveckling

Tomträttsinstitutet infördes genom 4 kap. nyttjanderättslagen (1907: 36 s. 1) som en till tiden bestämd nyttjanderätt till fast egendom. Upplåtelsetiden skulle uppgå till minst 26 och högst 100 år. I övrigt rådde avtalsfrihet om upplåtelsevillkoren. Vid upplåtelse- tidens utgång upphörde tomträtten. Det stod då fastighetsägaren fritt att sälja marken eller använda den för annat ändamål.

I syfte att stärka tomträttshavarens rättsliga ställning och därmed tomträttens kreditvärde, reformerades tomträttsinstitutet år 1953 (prop. 1953: 177, 3LU 26, rskr. 322, SFS 1953: 415). Dessa bestämmelser gäller i huvudsak fortfarande. Tomträtten utformades då som en på obestämd tid upplåten nyttjanderätt till fast egendom för visst ändamål och mot årlig avgäld i pengar. Vid upplåtelse ankommer det på parterna att komma överens om avgälden. Avgälden skall dock utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. I lagen angavs bestämmelser för hur avgälden skall omregleras vid utgången av dessa avgäldsperioder. Om inte längre tid avtalats skulle enligt dåvarande bestämmelser varje avgäldsperiod uppgå till minst tjugo år. Om tomträtt upplåts för väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse fick kortare avgäldsperioder avtalas, dock minst tio år. Genom 1967 års tomträttslagstiftning ändrades bestämmelserna så att avgäldsperioden skulle uppgå till minst tio år, oavsett upplåtelsens ändamål (prop. 1967: 90, 3LU 54, rskr. 362, SFS 1967: 869). Syftet med lagändringen var att skapa bättre förutsättningar för det allmänna att tillgodogöra sig värdestegringen på mark.

Enligt 1953 års lagstiftning kan enbart fastighetsägaren säga upp tomträtten för upphörande. Detta kan dock endast ske under vissa förutsättningar och vid utgången av vissa tidsperioder. Om inte längre tid överenskommits, skall den första perioden vara minst sextio år och varje påföljande period fyrtio år. Avser tomträttsupplåtelsen väsent-

ligen annat ändamål än bostadsbebyggelse, kan kortare perioder avtalas, dock minst tjugo år.

Sedan tillkomsten av jordabalken (JB) den 1 januari 1972 finns bestämmelserna om tomträtt i 13 kap. JB.

I mitten av 1970-talet visade sig avgäldsregleringar i enlighet med 1953 års lagstiftning innebära stora problem. År 1977 tillsattes därför en kommitté, tomträttskommittén, som hade i uppdrag dels att analysera tomträttsinstitutets olika syften och deras inbördes förenlighet, dels att lämna förslag till ett nytt avgäldssystem. I sitt betänkande (SOU 1980: 49) Tomträtt föreslog kommittén enhetliga regler för avgäldsbestämning vid nyupplåtelse och vid omreglering. Kommittén föreslog att avgälden skulle bestämmas på grundval av ett rörligt avgäldsunderlag, som svarade mot markens taxeringsvärde, och en real avgäldsrenta. Förslaget medgav också årliga automatiska avgäldsjusteringar. Kommitténs förslag har dock inte lett till någon lagstiftning.

1.2 Tomträttsinstitutets ändamål och förekomst

I tomträttskommitténs betänkande (SOU 1980: 49) Tomträtt ges en ingående redogörelse för hur tomträttsinstitutets ändamål förändrats sedan det infördes (s. 63-91). Där framgår att tomträttsinstitutet infördes främst av bostadspolitiska skäl. Tomträttsavgälden ansågs kunna sättas skäligen låg eftersom samhället kunde tillgodogöra sig markvärdestegringen vid upplåtelseidens slut. Senare tillades tomträtten också betydelse som mark- och planpolitiskt hjälpmedel. Genom den omfattande lagstiftning och andra reformer som ägt rum på såväl det bostadspolitiska området som det mark- och planpolitiska området, har dock en förskjutning av tomträttens ursprungliga ändamål skett. Tomträttskommittén fann att genom denna lagstiftning och övriga reformer har de möjligheter som tidigare avsetts tillvaratas genom tomträttsinstitutet i stor utsträckning kommit att erbjudas samhället utan koppling till tomträtten. Tomträttskommittén konstaterade att i fråga om möjligheten att förbehålla samhället värdestegringen på marken utgör dock tomträtten ett instrument vid sidan av skattereglema.

Av tomträttskommitténs betänkande framgår att tomträttsupplåtelser huvudsakligen sker i fastigheter som ägs av kommunerna. Av en

kartläggning som tomträttskommittén gjorde framgår att tomträtt förekommer i nämnvärd omfattning i 49 kommuner och i ringa omfattning i ytterligare 45 kommuner. Vid årsskiftet 1977/78 uppgick antalet tomträtter till ca 91 500, vilket motsvarade ca 5 procent av landets fastighetsbestånd. Av det totala antalet tomträtter avsåg 78 900 småhus, 7 400 flerfamiljshus, 3 000 industritomter, 550 affärsfastigheter och 1 200 andra ändamål. Det övervägande antalet tomträtter, 33 789, förekom i Stor-Stockholmsområdet. (SOU 1980: 49 s. 43 f).

1.3 Översikt över nuvarande regler rörande tomträtt

Av 13 kap. jordabalken framgår att tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som eljest är i allmän ägo. För särskilt fall får regeringen medge att tomträtt upplåts i fastighet som tillhör stiftelse.

I tomträttsavtalet, som skall vara skriftligt, skall anges ändamålet med upplåtelsen, avgäldsbeloppet och de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse som skall gälla.

I tomträtt får bl. a. upplåtas panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt. Någon inskränkning i denna tomträttshavarens rätt får inte ske och inte heller i hans rätt att överlåta tomträtten.

Som tidigare nämnts skall tomträttsavgälden utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Dessa avgäldsperioder skall uppgå till minst tio år. Om parterna vid avgäldsperiodens slut inte kommer överens om nya avgäldsvillkor, får talan om omreglering väckas vid domstol. Domstolen skall då fastställa avgälden på grundval av markvärdet vid omregleringstidpunkten. Markvärdet skall bedömas med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas ifråga om fastighetens användning och bebyggelse. Avgälden skall motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

Under löpande avgäldsperiod får tomträttshavaren påkalla jämkning av avgälden, om tomträttens värde minskat, t. ex. till följd av ändrade byggnadsbestämmelser.

Tomträtten kan endast bringas att upphöra genom fastighetsägarens uppsägning vid utgången av vissa upplåtelseperioder. Den första upplåtelseperioden skall vara minst sextio år och varje påföljande period fyrtio år. Om upplåtelsen avser väsentligen annat ändamål än bostadsbe-

byggelse kan kortare perioder avtalas, dock minst tjugo år. Uppsägning av tomträtten för upphörande får endast ske om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare. Upphör tomträtten på grund av sådan uppsägning har fastighetsägaren lösenskyldighet för värdet av byggnad och annan egendom som hör till tomträtten.

I 13 kap. anges också att sådana ändringar av upplåtelsevillkoren som överenskommits mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren, gäller mot den som har rättighet i tomträtten endast om överenskommelsen är inskriven eller ansökan om inskrivning förklarats vilande.

Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av lösensumma upptages av fastighetsdomstol.

Även om tomträtten till sin natur är lös egendom likställs den i många sammanhang med fast egendom. Det gäller bl. a. utsökningsbalken och konkurslagen. Även i skattehänseende jämsställs tomträtt i huvudsak med fast egendom. Sålunda har tomträttshavaren skyldighet att betala fastighetsskatt även för markdelen av den fastighet som upplåtits med tomträtt. En skillnad föreligger dock enligt lagen (1947: 577) om statlig förmögenhetsskatt och lagen (1941: 416) om arvsskatt och gåvoskatt. Fastighet som innehas med äganderätt upptas här till hela taxeringsvärdet, medan för fastighet med tomträtt tas endast byggnadens taxeringsvärde upp.

Tomträbtsbestämmelserna i 13 kap. jordabalken kompletteras av 21 kap. om inskrivning av tomträtt, 22 kap. 15 § om inteckning i tomträtt och 23 kap. 8 § om inskrivning i tomträtt av nyttjanderätt och servitut.

1.4 Bakgrund till utredningen

Nuvarande ordning för att bestämma tomträbtsavgäld vid omregleringar har kritiserats för att vara svårförståelig och osäker. Någon generell och enkel metod för att fastställa avgäldsunderlag och avgäldsränta har inte framkommit i rättspraxis. Detta har lett till långdragna domstolsprocesser med omfattande utredningar och höga kostnader.

Konsekvenserna av de långa processerna blir avgäldshöjningar i efterhand och krav på dröjsmålsränta. De långa avgäldsperioderna leder dessutom till kraftiga språngvisa avgäldshöjningar för tomträtts-havarna.

I rättsfallet NJA 1986 s. 272 efterlyste HD en modell för beräkning av avgäldsräntan som är användbar inom stora delar av tomträttsmarknaden och som är lätt att tillämpa. Enligt HD:s uppfattning torde dock ett sådant system endast kunna uppnås genom lagstiftning.

Synpunkter på nuvarande ordning har framförts till regeringen från bl. a. Stockholms tingsrätt, Stockholms stad, Stockholms Handelsskammare, Sveriges Villaägareförbund och Vi i Småhus VIS Riksförbund. Samtliga har begärt en översyn av avgäldsreglerna i syfte att åstadkomma förenklingar.

1.5 Utredningsuppdraget

Mot den redovisade bakgrunden tillkallades i februari 1988 en särskild utredare för att göra en översyn av nuvarande regler. Utredningsdirektiven fogas som *bilaga 1* till betänkandet.

I direktiven anges att utgångspunkten för utredningsarbetet bör vara att tomträtten fortfarande skall vara ett institut vid sidan av äganderätten och utgöra ett instrument för att i rimlig omfattning förbehålla värdestegringen på marken åt det allmänna. Detta har uppfattats så att tomträttsinstitutet inte i lagstiftningen skall tilldelas något annat syfte av t. ex. bostads-, mark- eller planpolitisk karaktär.

Utredarens uppgift är att undersöka möjligheterna till förenklingar av avgäldssystemet och lämna förslag till hur ett förenklat system skall utformas. I direktiven anges att vid utformningen av systemet bör hänsyn tas till kort- och långsiktiga konsekvenser för både tomt-rättshavare och fastighetsägare. Sålunda bör förslaget utformas med beaktande av bostadssociala hänsyn och så att tomträttens kreditvärde inte äventyras. Samtidigt bör hänsyn tas till de kommunalekonomiska konsekvenserna så att kommunernas intresse av att upplåta mark med tomträtt inte äventyras.

Enligt direktiven eftersträvas sådana förenklingar att man i enskilda fall kommer ifrån både svåra avvägningar vid markvärderingar och beräkningstekniska och andra svårigheter med att fastställa avgälds-

räntan. Förenklingarna bör enligt direktiven drivas så långt att antalet domstolsprocesser minskar avsevärt.

Enligt direktiven bör lagreglerna inte vara mer långtgående än att de i princip anger ett tak för högsta avgäld. Inom en sådan ram bör kommunerna ges frihet att själva utforma sina avgäldssystem. I första hand bör en lösning sökas inom ramen för fortsatt avtalsfrihet vid nya upplåtelser. En lagstiftning i syfte att dämpa avgäldens storlek vid nyupplåtelser eller utjämna skillnader mellan kommunernas skilda sätt att bestämma avgälden efterlyses således inte i direktiven. Om en förenkling av avgäldssystemet förutsätter samma regler vid nyupplåtelse och omreglering, är dock utredaren oförhindrad att föreslå detta. Vidare är utredaren oförhindrad att föreslå skilda regler för fastigheter med olika ändamål.

I direktiven framhålls att en väsentlig del av problemen med nuvarande regler kan hänföras till de långa avgäldsperioderna. Utredaren bör därför kunna föreslå ändrade regler om avgäldsperiodens längd. Enligt departementschefens mening bör inget hinder föreligga mot att använda index i ett förenklat system.

Utredaren är enligt direktiven oförhindrad att ta upp även andra frågor, som är förknippade med en förenkling av avgäldssystemet, om en analys visar att dessa bestämmelser hindrar en förenkling av avgäldssystemet. Det bör redan här framhållas att direktiven har uppfattats så att frågan om tomträttshavarens skyldighet att betala fastighetsskatt endast får tas upp om nuvarande ordning hindrar en förenkling av avgäldssystemet. Däremot har direktiven inte ansetts lämna utrymme för att i detta sammanhang ta upp frågan om det allmänt sett är rimligt att tomträttshavaren skall betala fastighetsskatt för den mark som ägs av tomträttsupplåtaren.

I utredningsdirektiven framhålls slutligen att speciell uppmärksamhet bör vidare åt övergångsfrågorna, dvs. hur de befintliga tomträtterna skall anpassas till det nya systemet.

Betänkandet är disponerat så att i avsnitt 2 görs en bedömning av nuvarande ordning, i avsnitten 3–5 redovisas hur ett förenklat avgäldssystem bör utformas och i avsnitten 6 och 7 redovisas hur avgäldsunderlaget resp. avgäldsräntan bör bestämmas i ett sådant avgäldssystem. Avsnitt 8 innehåller förslag till förfaranderegler och avsnitt 9 förslag till förändring av andra bestämmelser. Förslag till hur de föreslagna bestämmelserna skall anpassas till de befintliga

tomträtterna redovisas avsnitt 10. I avsnitt 11 redovisas konsekvenserna av de föreslagna förändringarna och i avsnitt 12 återfinns slutligen en redovisning av andra föreslagna sätt att bestämma avgälden men som av olika skäl inte ansetts böra ligga till grund för lagstiftning.

Förutom utredningsdirektiven fogas till betänkandet i *bilaga 2* referat av domar i mål om tomträttsavgälder, i *bilaga 3* en beskrivning av hur marktaxeringsvärden bestäms för småhus-, hyreshus-, kontors- och industrifastigheter och i *bilaga 4* en PM av fastighetsrådet Bertil Hall om möjligheterna att bestämma markvärdet av en obebyggd tomt med utgångspunkt från marknadsvärdet av en nybebyggd fastighet och kostnaderna att uppföra byggnaden.

2 Bedömning av nuvarande ordning

En genomgång av nuvarande ordning visar att påtalade problem vid avgäldsreglering huvudsakligen är en följd av huvudprinciperna i nuvarande bestämmelser, dvs. långa avgäldsperioder med oförändrad avgäld och därefter avgäldsreglering genom domstolsprövning i varje särskilt fall. Problemen uppstår bl. a. därför att avgäldshöjningarna ofta blir kraftiga och språngvisa. Samtidigt är domstolarnas ställningstaganden svåra att förutse, eftersom det genom principen om prövning i varje särskilt fall knappast går att åstadkomma någon entydig och vägledande praxis vid avgäldsreglering. Den förenkling av avgäldssystemet som eftersträvas i utredningsdirektiven torde inte kunna åstadkommas utan att de nämnda principerna frångås.

2.1 Principerna för avgäldsbestämning

I utredningsdirektiven anges att nuvarande regler leder till tvister med omfattande utredningar, långdragna domstolsprocesser och höga kostnader för såväl de berörda parterna som för samhället. För att kunna komma till rätta med problemen finns det anledning att göra en genomgång av vad i nuvarande avgäldssystem som orsakar problemen.

I 13 kap. jordabalken anges i princip inga regler för hur den ursprungliga avgälden skall bestämmas då mark upplåts med tomträtt utan full avtalsfrihet råder i detta hänseende. Enligt 10 § skall dock avgälden utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om inte längre tid överenskommits, utgör varje period tio år.

Enligt 11 § första stycket får överenskommelser om ändringar av avgälden för den kommande avgäldsperioden inte träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden. Kan parterna inte komma överens får såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren under näst sista året av den löpande perioden väcka talan om omprövning av av-

gälden. Vid omprövningen skall rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet skall, enligt andra stycket, hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. I tredje stycket anges att om avgälden för den kommande perioden ej bestämts enligt första eller andra stycket, skall den utgå med samma belopp som förut.

Bestämmelserna grundar sig på lagberedningens betänkande (SOU 1952: 28) Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m. Lagberedningen ansåg att avgäldsbeloppet vid omreglering borde fastställas på grundval av markvärdet vid tiden för omprövningen, varvid hänsyn skulle tas till ändamålet med upplåtelsen och föreskrifter i samband med denna. I betänkandet framhöll lagberedningen att endast den värdestegring som tomträttshavaren kunde tillgodogöra sig borde ha betydelse i sammanhanget. En ökad byggrätt, som i och för sig kunde leda till ökat markvärde men som inte tomträttshavaren kunde utnyttja till följd av tomträttsavtalets utformning, skulle enligt lagberedningen således inte leda till avgäldshöjning (SOU 1952: 28 s. 62). Lagberedningen ansåg det inte lämpligt att därutöver binda uppskattningen av markvärdet vid särskilda regler. Prövningen borde göras individuellt i varje särskilt fall av domstolen och lagberedningen menade att det fick överlämnas åt rättspraxis att uppdraga de riktlinjer som borde tillämpas vid värderingen (SOU 1952: 28 s. 67 f). I specialmotiveringen framhölls att ett ensidigt avstående från fastighetsägarens sida från en avtalad inskränkning av tomträttshavarens befogenheter inte fick påtvinga tomträttshavaren en högre avgäld. Ändrade byggnadsbestämmelser som minskade tomträttens värde skulle dock alltid beaktas vid avgäldsregleringen, eftersom tomträttsinnehavaren måste följa dessa bestämmelser (SOU 1952: 28 s. 84).

Lagberedningen framhöll i sitt betänkande att avgälden borde bestämmas så att den motsvarar skälig ränta på det uppskattade markvärdet. De grunder efter vilka fastighetsägare vid tiden för omprövningen beräknade avgälden för nya tomträttsupplåtelser ansågs därvid kunna tjäna som ledning. (SOU 1952: 28 s. 83 f).

Bestämmelsernas utformning har lett till att i mål om tomträttsavgälder har avgäldsunderlaget bestämts först, varefter avgäldsräntan

fastställts. I det följande ges en redovisning av nuvarande ordning vid bestämning av avgäldsunderlaget resp. avgäldsräntan.

2.2 Bestämning av avgäldsunderlaget vid omreglering

2.2.1 Rättspraxis

Förekommande rättspraxis åskådliggörs av de referat av domar i 11 tvistemål om tomträttsavgäld som finns referade i bilaga 2.

Lagberedningen diskuterade i sitt betänkande inte närmare vilket markvärde som skall utgöra avgäldsunderlag. I 1975 års rättsfall (NJA 1975 s. 385) slog HD fast att markvärdet skall – med reservation för den osäkerhet som nödvändigtvis vidlåder de beräkningsmetoder som kommit till användning – antagas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omregleringstidpunkten. Det skall därvid vara fråga om ett efter ortens pris beräknat värde på marken för nybebyggelse med optimalt utnyttjande enligt gällande stadsplan.

I flera rättsfall har ortsprisundersökningar åberopats som underlag för markvärderingen. För tomträtter avsedda för småhusbebyggelse har åberopade ortsprisundersökningar vanligen avsett obebyggd tomtmark. Tvist har därvid ofta rätt om jämförbarheten mellan ortsprisunderlaget och prövoobjektet, framför allt avseende lägesfaktorns betydelse. Det har också ifrågasatts om inte förutsättningarna för att få statliga lån för småhusbebyggelse påverkat priserna på obebyggd tomtmark på ett sådant sätt att de inte kan anses spegla det egentliga marknadsvärdet för det bebyggda prövoobjektet.

Av rättsfallsreferaten framgår att för småhusfastigheter har i många rättsfall markens värde kommit att bestämmas med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet. Från marktaxeringsvärdet har vanligen gjorts ett schablonmässigt avdrag om 10 procent för de trädgårdsanläggningar som tomträttshavaren bekostat. Vidare har gjorts avdrag för ingående värde av de anslutningsavgifter för vatten och avlopp som tomträttshavaren betalt. I ett rättsfall hade inte kommunen tagit ut särskilda anslutningsavgifter vid tiden för upplåtelsen. Hovrätten ansåg att tomtmarken därmed fick anses vara upplåten med rätt till avloppsanslutning, och att värdet av detta borde ingå i avgäldsunderlaget (se bilaga 2, rättsfallsreferat nr 10). Det kan

i sammanhanget nämnas att anslutningsavgifter för fjärrvärme inte ansetts påverka marktaxeringsvärdet och att avdrag inte gjorts för dessa vid bestämning av avgäldsunderlaget.

Då marktaxeringsvärdet skall utgöra 75 procent av markens marknadsvärde har det räknats upp med en faktor 1,33. Detta värde har också räknats om med hänsyn till att taxeringsvärdet bygger på två år gamla prisuppgifter och till att avgäldsunderlaget skall utgöras av markens värde vid omregleringstidpunkten. Sådana omräkningar har vanligen baserats på den allmänna prisutvecklingen eller andra antaganden om markens värdeförändring. Vid långdragna domstolsprocesser har överinstanserna ibland fått vägledning av en senare fastighetstaxering.

Rättsfallsreferaten visar att vid tvister om avgälden för hyreshus- och industrifastigheter har sällan marktaxeringsvärdet haft betydelse vid bestämning av avgäldsunderlaget. Svea hovrätt har i en dom slagit fast att det tomt- och grundberedningsbelopp som enligt bestämmelserna skall ligga till grund för statlig belåning inte kan anses ha någon direkt koppling till markprisinivån (se referat nr 13 i bilaga 2).

För sådana tomtträttsupplåtelser har avgäldsunderlaget i stället vanligen bestämts med utgångspunkt från ortsprisundersökningar avseende bebyggda fastigheter. Därvid har tvisterna, förutom om lägesfaktorns betydelse, ofta kommit att gälla hur skillnader i byggnadernas egenskaper skall värderas för att beräkna markvärdet. Det kan nämnas att HD slagit fast att principen om att det är värdet av en obebyggd tomt i avröjt skick som skall bestämmas, inte innebär att man skall beräkna evakueringskostnader, rivningskostnader o. d. för den befintliga byggnaden (NJA 1975 s. 385).

Vid bestämning av markvärdet med utgångspunkt från en bebyggd fastighets totala värde har tvisten i vissa fall kommit att avse vilken förräntning på byggnadskapitalet som kan anses skäligen sedan man från fastighetens hyresintäkter dragit drift- och förvaltningskostnader samt avskrivningar. Rättsfallet NJA 1986 s. 572 visar att även små skillnader i bedömning av skälig avkastning på byggnadskapitalet leder till stora skillnader i markvärdebedömningen.

Av rättsfallsreferaten framgår att domstolarnas bedömningar i hög grad har varit beroende av förhållandena i det enskilda fallet. Bedömningarna har fått baseras på vad parterna varit överens om och vad tvisten gällt samt på det underlag som parterna lagt fram som stöd

för sina resp. ståndpunkter. Något ställningstagande till om en viss metod att värdera marken skulle ha fördelar framför en annan finns därmed inte i rättspraxis. Detta har lett till att parterna i enskilda fall kommit att åberopa alternativa värderingsmetoder och olika underlag för dessa. Rättsfallsreferaten visar att man även vid enighet om värderingsmetoden, med olika antaganden kan komma fram till vitt skilda ståndpunkter om markens värde. Tvisterna har därmed inneburit att domstolarna ställts inför svåra avvägningar som inte sällan lett till rena skälighetsbedömningar.

Som framgått av avsnitt 2.1 utgick lagberedningen från att avgälden och avgäldsunderlaget skulle kunna fastställas med så stor precision att avgäldsskillnader mellan olika tomträttsupplåtelser skall återspegla faktiska skillnader i markvärde samt i ändamål och föreskrifter mellan olika tomträttsupplåtelser. För att denna ambition skall kunna uppnås krävs att det finns enhetliga värderingsmetoder som leder till entydiga och precisa bedömningar av markvärdet. Mot bakgrund av uppkomna problem vid bestämning av avgäldsunderlaget kan det finnas anledning att göra en genomgång av möjligheterna att genom tillgängliga värderingsmetoder bestämma avgäldsunderlaget med den precision som lagberedningen avsett. I följande avsnitt lämnas därför en redovisning av de metoder som finns att värdera mark.

2.2.2 Förekommande värderingsmetoder

I den fastighetsekonomiska teorin talar man om "marknadsvärde" resp. "avkastningsvärde". Marknadsvärdet betecknar värdet av en fastighet vid en överlåtelsesituation och brukar definieras som det mest sannolika priset vid försäljning under normala förhållanden på den allmänna fastighetsmarknaden. Marknadsvärdet utgör således en bedömning av det mest sannolika utfallet av en tänkt försäljning. Det bör noteras att det pris som faktiskt betalas i ett enskilt fall beror på en mängd specifika förhållanden och därmed inte alltid är ett mått på fastighetens marknadsvärde.

Marknadsvärdet används, förutom vid försäljning av fastigheter, för att bestämma taxeringsvärden. Ersättning vid expropriation bestäms normalt med utgångspunkt från fastighetens marknadsvärde.

Även bestämning av säkerheten vid långivning sker med utgångspunkt från fastighetens marknadsvärde.

En fastighets avkastningsvärde hänför sig till en innehavarsituation och är ett uttryck för den ekonomiska nytta ägaren kan beräknas få av fastighetsinnehavet. Avkastningsvärdet kan definieras som nuvärdet av fastighetens samtliga framtida nettoavkastningar.

Avkastningsvärden ingår ofta som ett led i beslutsprocessen vid köp och försäljning eller inför nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt.

Utöver marknadsvärden och avkastningsvärden talas ibland om "kostnadsvärden", varmed avses en fastighets produktions- eller anskaffningskostnad. Sådana värden är av intresse framför allt vid skadevärderingar i samband med försäkringar. I vissa sammanhang talas också om fastighetens "affektionsvärde". Fastigheten kan anses ha ett särskilt värde av känslomässig karaktär, t. ex. på grund av släktband eller av religiösa skäl.

Inom den fastighetsekonomiska teorin har utvecklats flera metoder för att fastställa olika fastighetsvärden. Grovt sett kan dess indelas i "ortsprismetoder", "intäkts/kostnadsmetoder" och "produktionskostnadsmetoder".

Ortsprismetoder används för att bestämma en fastighets marknadsvärde med ledning av uppgifter om vilka priser som tidigare betalats för jämförbara fastigheter. Uppgifter om tidigare priser kan erhållas t. ex. genom en särskild insamling av sådana uppgifter eller genom den officiella statistik som SCB publicerar. För att få jämförbarhet med värderingsobjektet måste det insamlade materialet vanligen normeras, dvs. räknas om till pris per kvm e. d. Hänsyn måste därvid tas till materiella och tidsmässiga skillnader mellan olika köp. Därefter kan slutsatser dras om prövoobjektets värde, varvid även andra påverkande förhållanden kan beaktas.

Intäkt/kostnads - i/k - metoderna går ut på att beräkna de sammanlagda nuvärdena av framtida årliga nettoavkastningar, dvs. intäkter minus kostnader. Eftersom principen är att de framtida beloppen skall diskonteras till nutid kallas metoden och varianter av den också för diskonteringsmetoder. Närbesläktade med i/k-metoderna är också de s. k. cash-flow-metoderna där strömmen av in- och utbetalningar, i stället för intäkter och kostnader som avser periodiserade belopp, diskonteras till nutid.

Vid värdering enligt i/k-metoderna beaktas, förutom värdet av fastighetens avkastning, nuvärdet av det restvärde fastigheten kan beräknas ha vid utgången av kalkylperioden. Om kalkylperioden motsvaras av byggnadens livslängd, är restvärdet lika med markens värde. Ges beräkningarna formen av att avkastningarna skulle utfalla under all framtid, görs en justering för byggnadens avskrivning för att inte fastighetens värde skall överskattas. Metoder som innehåller en sådan avskrivningsterm kallas i allmänhet för räntabilitetsmetoder.

I/k-metoderna kan användas både för att bestämma ett marknadsvärde och för att bestämma ett avkastningsvärde. Om det är marknadsvärdet som skall bestämmas, skall beräkningarna baseras på marknadens uppfattning om de olika parametrar som skall ingå i beräkningarna, t. ex. hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader, kalkylränta, restvärde. Om det är avkastningsvärdet som skall bestämmas är det den egna eller uppdragsgivarens uppfattning om parametrarna som beräkningarna skall baseras på. Av avgörande betydelse för beräkningsresultatet är hur kalkylräntan bestäms. Vid marknadsvärdering skall kalkylräntan motsvara det räntekrav som den allmänna marknaden ställer och som kan härledas ur analyser av tidigare köp. För att bedöma avkastningsvärdet skall i stället kalkylräntan utgöras av det faktiska förräntningskravet i det enskilda fallet.

Produktionskostnadsmetoderna går ut på att beräkna byggnadens återanskaffningskostnad. Genom att från detta värde göra avdrag för den befintliga byggnadens brister i fråga om modernitet, förslitning, o. d. kan byggnadens s. k. tekniska nuvärde beräknas. Produktionskostnaden är dock inte uttryck för fastighetens värde. Produktionskostnadsmetoden har ändå betydelse i värderingssammanhang inte minst genom den indirekta påverkan produktionskostnaderna har på marknadspriserna. När ingen marknad finns och avkastningsvärdet inte går att beräkna, är produktionskostnadsmetoden ofta den enda metod som finns för att man över huvud taget skall kunna göra en ekonomisk bedömning av fastigheten.

En värderingsmetod som är en kombination av i/k- och produktionskostnadsmetoderna och som används för värdering av råmark och tomtmark är den s. k. *hypotetiska avkastningsmetoden*. Det kan anmärkas att denna metod inte enbart är tillämplig för att fastställa avkastningsvärden utan också för att fastställa marknadsvärden. Metoden är utformad för att bestämma värdet på en obebyggd tomt, men

utgår från hypotesen att tomten är bebyggd. För att med denna metod kunna beräkna tomtvärdet krävs att byggnaden är ny och utformad för optimal användning av marken. Värdet av denna hypotetiskt bebyggda fastighet bestäms med hjälp av en *i/k*-metod. Därvid beräknas inledningsvis de intäkter som bedöms följa av fastigheten med en byggnad som används på optimalt sätt med hänsyn till vad byggrätten tillåter. Från dessa intäkter dras sedan de kostnader som är hänförliga till byggnaden, dvs. drifts- och underhållskostnader samt skälig avkastning på byggnadskapitalet. Markvärdet erhålls genom att från det samlade värdet av nettointäkterna dra kostnaden för att uppföra byggnaden.

Efter denna genomgång av förekommande värderingsmetoder bör framhållas att möjligheterna att göra en "riktig" värdering av en fastighet är helt och hållet avhängigt av omfattningen och kvaliteten på det underlag som är tillgängligt. Svårigheter med fastighetsvärdering och oenighet om fastighetens värde är till övervägande del en följd av brister i underlaget för värderingen.

Beskrivningen av förekommande värderingsmetoder visar att de främst är utformade för att bedöma värdet av en hel fastighet. Vid avgäldsreglering är det däremot värdet av en del, dvs. markvärdet, av en bebyggd fastighet som skall bedömas.

Vid bedömning av avgäldsunderlaget i enlighet med nuvarande ordning kan det te sig naturligt att i första hand söka vägledning genom en särskild ortsprisundersökning avseende obebyggd tomtmark. I normalfallet är dock den obebyggda tomtmarken belägen i utkanten av tätorterna, medan den bebyggda tomtmarken, vars värde skall bedömas, vanligen har bättre belägenhet på orten. Det innebär att markpriserna inte kan jämföras direkt utan korrigering för lägesfaktorns påverkan. Normalt torde sällan ett så omfattande ortsprisunderlag föreligga att lägesfaktorns betydelse med säkerhet kan bestämmas. Lägesfaktorns betydelse måste då bedömas på grundval av subjektiva antaganden, vilket givetvis leder till betydande osäkerhet vid markvärderingen. Särskilda ortsprisundersökningar i varje enskilt fall torde därför sällan kunna åstadkomma den precision i bestämningen av avgäldsunderlaget som lagberedningen åsyftade.

Såväl ortsprisundersökningar av bebyggda fastigheter som de renodlade intäkt/kostnads- eller produktionskostnadsmetoderna är utformade för att bestämma det totala värdet av en bebyggd fastighet.

Därmed torde man inte heller med dessa metoder kunna åstadkomma en entydig och precis bestämning av markvärdet.

Av de redovisade värderingsmetoderna återstår därmed den teknik som används i den s. k. hypotetiska avkastningsmetoden, dvs. att fastställa markvärdet genom att från fastighetens totala värde dra byggnadens värde. Det totala värdet skall bestämmas genom en s. k. i/k-metod vilket förutsätter att fastighetsintäkterna kan beräknas. Någon allmänt accepterad metod för att bestämma vad som är fastighetsintäkter för ägare av småhusfastighet finns emellertid inte. Den hypotetiska avkastningsmetoden torde därför endast vara användbar för att bestämma markvärdet av hyresfastigheter. Som nämnts i avsnitt 2.2.1 är det vid bedömning av markvärdesdelen av en bebyggd fastighet med hjälp av denna metod av avgörande betydelse vilken avkastning på byggnadskapitalet som skall anses skälig. Av rättsfallet NJA 1986 s. 272, som avsåg en affärs- och kontorsfastighet, framgår att en tillfredsställande noggrannhet i bedömningen av markvärdet ställer stora krav på det underlag som skall ligga till grund för bedömning av skälig avkastning på byggnadskapitalet (se rättsfallsreferat nr 7 i bilaga 2). Metoden är beräkningstekniskt osäkrare ju mindre andel av av den bebyggda fastighetens värde som utgörs av markens värde. Eftersom tomtvärdet då kommer att beräknas som skillnaden mellan två stora tal, dvs. värdet av en nybyggd fastighet minus byggnadskostnaden, kommer vid osäkerhet om dessa värden det sannolika markvärdet att kunna variera inom mycket vida gränser. Metoden är därför mer lämpad för de fall där markvärdet kan antas svara för en betydande del av fastighetens totala värde. Till bilden hör också att metoden får anses beräkningstekniskt komplicerad och därmed svårtillgänglig både för kommuner och tomträttshavare. Möjligheterna att bedöma markvärdet av en bebyggd fastighet med den säkerhet och precision som lagberedningen förutsatte får även med denna metod anses vara mycket begränsade.

2.3 Bestämning av avgäldsrentan vid omreglering

2.3.1 Welinders kalkylmodell

Inledningsvis kan noteras att i rättsfallet NJA 1975 s. 385 fann HD att det förhållandet att avgälden skall motsvara skälig ränta på det

uppskattade markvärdet inte innebär att fastighetsägarens yrkade avgäldsränta skall godtas om den ej befinns oskäligen. HD slog därmed fast att det alltid ankommer på domstolarna att bestämma det avgäldsbelopp som befinns vara skäligt.

Som nämnts i avsnitt 2.1 uttalade lagberedningen att man vid bestämmande av avgäldsräntan borde kunna hämta ledning av de grunder efter vilka fastighetsägaren vid tiden för omprövningen beräknar avgälden för nya tomträttsupplåtelser. I några rättsfall har kommunerna yrkat samma avgäldsränta som tagits ut för tomträtter som upplåtits vid samma tidpunkt som omprövningen. I rättsfallet NJA 1975 s. 385 ansåg dock HD att, då ingen utredning framlagts i frågan till vilken procent av ett realistiskt beräknat saluvärde avgälden faktiskt må ha bestämts vid de återopade upplåtelseerna, kunde jämförelser med avgäldens storlek vid dessa upplåtelser inte tillmätas någon betydelse.

HD anförde som grundläggande princip för avgäldsbestämningen i stället att kommunen via avgälden skall tillföras den del av fastighetens avkastning som belöper på marken. Detta innebar enligt HD att "kommunen i fråga om tillgodoförande av markvärdestegring så långt möjligt skall försättas i samma situation som fastighetsägare i allmänhet". HD utgick därvid från vad en tänkt köpare vid tidpunkten för omregleringen skulle ha betalt för marken och vilken avkastning denne därvid kunde anses ha räknat med.

Till grund för HD:s bedömning av avgäldsräntan i rättsfallen NJA 1975 s. 385 låg främst en kalkylmodell som utvecklats av professor Carsten Welinder. Welinders kalkylmodell bygger på att kommunen i avgäld skall erhålla den omedelbara avkastning en tomt ger vid optimal bebyggelse. Denna avkastning erhålls teoretiskt genom att från bruttohyran dras alla kostnader för byggnaden, inklusive avskrivning och ränta på byggnadskapitalet. Då den del av fastighetens omedelbara avkastning som därmed avses hänförlig till marken skall uttryckas i procent av markvärdet, måste enligt Welinder beaktas hur markvärdet beräknats. Markvärdet anses inte bara vara en följd av markens omedelbara avkastning (avkastningsvärdet) utan också av förväntningarna om en kommande avkastningsökning och därmed värdestegring (förväntningsvärdet). För att kunna uttrycka avgäldsräntan i procent av markvärdet måste således beaktas hur stor del av det totala markvärdet som utgörs av förväntningsvärdet. Kalkylmodellen bygger på att man skall bedöma vilken kalkylränta, dvs. det allmänna avkastnings-

kravet för kapitalplaceringar av detta slag, som ligger till grund för det uppskattade marknadsvärdet. Denna kalkylränta är grovt sett summan av markens omedelbara förräntning och den årliga avkastningsökning som legat till grund för det uppskattade markvärdet. Med utgångspunkt från den bedömda kalkylräntan och antaganden om vilken värdestegring som legat till grund för markvärdet kan således det omedelbara förräntningskrav som motsvarar markvärdet beräknas.

Denna beräkning förutsätter bedömningar av under hur lång tid den antagna värdestegringen beräknas äga rum, om den kommer att ske kontinuerligt eller stegvis och om den kommer att variera under olika perioder. Vid bedömningen av kalkylräntan utgick HD från den effektiva räntan för statsobligationer med 15 års återstående löptid. HD ansåg att det till denna ränta fanns anledning att lägga till 1 à 2 procentenheter med hänsyn till skillnaden jämfört med placering i fastigheter. HD antog att markvärdet baserats på en kontinuerlig värdestegring under trettio år. Det bör anmärkas att detta sätt att beräkna den omedelbara förräntningen innebar mycket komplicerade beräkningar.

2.3.2 Justering för triangeleffekten m. m.

HD konstaterade i rättsfallen NJA 1975 s. 385 att den ränta som beräknades enligt Welinders modell, avsåg den omedelbara avkastningen på det markvärde som rådde vid omregleringstidpunkten. HD uttalade att om inte hänsyn togs till den värdeökning som antagits äga rum under avgäldsperioden, skulle avgälden under större delen av perioden understiga markens avkastning. Eftersom avgäldsbeloppet enligt lagen skall vara oförändrat under avgäldsperioden, fann HD anledning att räkna upp den beräknade räntan med hänsyn till den antagna markvärdestegringen under avgäldsperioden. HD ansåg att detta inte kunde anses strida mot bestämmelsen om att avgälden skall beräknas på det vid omregleringstidpunkten aktuella markvärdet och motsvara skälig ränta på detta värde. Vad som utgör skälig ränta måste enligt HD rimligen bedömas för hela avgäldsperioden.

Denna uppräknings av den omedelbara avkastningen har kommit att benämnas triangeleffekten. Triangeleffekten beräknas som förhållandet mellan kapitalvärdet av samtliga avkastningar under avgäldsperio-

den med en viss antagen tillväxt av markvärdet, å ena, och motsvarande kapitalvärde utan tillväxt av markvärdet, å andra sidan. Även bedömningen av triangeleffektens storlek är beräkningstekniskt komplicerad och måste baseras på antaganden om marknadens kalkylränta och om markens värdestegring under kommande avgäldsperiod.

I rättsfallet NJA 1976 s. 562, som avsåg tomträttsupplåtelse för småhusbebyggelse, anförde HD att när det gällde egnahemsupplåtelser skulle nackdelen av sådan uppräknings för kommande markvärdestegring bli mer framträdande än vid upplåtelser för kommersiellt ändamål, särskilt som avgäldsperioden i det aktuella fallet var utsträckt till 20 år. Någon uppräknings för triangeleffekten ägde därför inte rum. I rättsfallet NJA 1988 s. 343, som också avsåg en småhusfastighet, anförde HD med hänvisning till att avgäldsräntan bestämdes enligt en annan metod att det inte förelåg något hinder mot att triangeleffekten beaktades inom ramen för en allmän skälighetsbedömning vid vilken också bostadssociala hänsyn beaktades. HD:s ställningstagande i detta rättsfall ger dock inte närmare vägledning om hur triangeleffektens storlek skall bestämmas.

Det har i några rättsfall förekommit att kommunerna begärt att räntan skall räknas upp med hänsyn till att avgälden betalas kvartalsvis i stället för årsvis. I rättsfallet NJA 1986 s. 272 tog dock inte HD ställning till den s. k. kvartalseffekten på annat sätt än att den fick anses inrymmas inom den osäkerhetsmarginal som följde av övriga beräkningar.

2.3.3 Realräntemetoden.

Efter det att tomträttskommittén i sitt betänkande (SOU 1980: 49) Tomträtt föreslagit ett system med ett rörligt avgäldsunderlag och en real avgäldsränta, framställde tomträttshavare i flera rättsfall yrkande om att avgäldsräntan skulle motsvara realräntan, dvs. i princip den ränta som återstår av den nominella räntan sedan inflationseffekten räknats bort.

I rättsfallet NJA 1986 s. 272 anförde HD att för att realräntemetoden skall vara användbar fordrades att det kan förutsättas att marken är realvärdessäker. För metodens tillförlitlighet ansågs det vidare vara avgörande dels med vilken grad av säkerhet realräntans storlek kan

fastställas, dels i vilken omfattning förhållandena på fastighetsmarknaden skiljer sig från förhållandena på de delmarknader varifrån realräntan hämtas.

Då det i detta mål inte förelåg någon utredning om det omedelbara avkastningskravet på markkapitalet, gällde det enligt HD att undersöka vilken real avkastning den som planerar att investera i mark skulle kunna räkna med vid alternativa placeringar av likvärdig art, dvs. den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. HD kom efter en omfattande utredning fram till en långsiktig realränta om 3 procent. Denna procentsats har varit vägledande i andra rättsfall, även de som avsett småhusfastigheter.

HD:s ställningstaganden i detta rättsfall gav dock inte vägledning om hur avgäldsräntan skall bestämmas i de fall marken inte kan anses realvärdesäker. I ett rättsfall har vid bedömningen av avgäldsräntan tillägg till realräntan gjorts för osäkerhet om marken var realvärdesäker (se referat nr 10 i bilaga 2).

Även vid tillämpning av realräntemetoden har avgäldsräntan bestämts med hänsyn tagen till den s. k. triangeleffekten. Som tidigare nämnts har HD även i rättsfallet NJA 1988 s. 343, som gällde en småhusfastighet och där realräntemetoden tillämpades, medgett uppräknings för triangeleffekten. HD uttalade att en sådan uppräknings av räntan fick göras inom ramen för en allmän skälighetsbedömning vid vilken också bostadssociala hänsyn beaktades. Även om triangeleffektens storlek därvid kommit att bestämmas efter en skälighetsbedömning har dess storlek ändå i grunden baserats på antaganden dels om kalkylräntan, dels om den årliga markvärdestegringen under kommande avgäldsperiod. De tidigare anförda problemen med bestämning av triangeleffektens och därmed avgäldsräntans storlek kvarstår därmed i princip.

Det kan noteras att i rättsfallet NJA 1986 s. 272 framhöll HD i samband med bestämningen av avgäldsräntan att det inte är möjligt att med tillämpliga metoder uppnå exakthet, framför allt inte om de innehåller flera, var för sig i högre eller lägre grad osäkra komponenter. Enligt HD blir det ytterst en fråga om skälighetsbedömning. Denna uppfattning underströks också av en ledamot av HD som var skiljaktig. I sitt yttrande riktade den skiljaktige bl. a. kritik mot realräntemetoden för att den inte ger någon säker eller precis vägledning om direktavkastningskravet på mark. Om en realränta i "storleksordning-

en" 3 procent kunde anses innebära såväl 2,5 som 3,5 procent anmärktes att detta motsvarande en differens i avgälden på 20 procent eller mer. I yttrandet ifrågasattes också om det var givet att en uppräkning av räntan skulle ske för den förväntade värdeökningen under avgäldsperioden. Det kan vidare noteras att i ett senare rättsfall framhöll hovrätten för Västra Sverige att de faktorer, varpå bestämningen av avgäldsräntan grundas, inte kan bestämmas med större noggrannhet än att avgäldsräntan till följd härav rimligen inte kan uttryckas exaktare än i hela eller halva procentenheter (se referat nr 12 i bilaga 2).

2.4 Kommunernas praxis vid avgäldsbestämning

Genom en enkät till landets kommuner gjorde tomträttskommittén en kartläggning av bl. a. kommunernas praxis vid avgäldsbestämning. Denna kartläggning, som avsåg förhållandena vid årsskiftet 1977/78, har redovisats i kommitténs betänkande (SOU 1980: 49) Tomträtt (s. 56 f och s. 94 f).

Av redovisningen framgår att det vad gäller avgäldsbestämning vid upplåtelse inte förelåg någon större enhetlighet kommunerna emellan, vare sig det gällde att bestämma avgäldsunderlaget eller avgäldsräntan.

Vid upplåtelse för bostadsändamål bestämde flertalet kommuner avgäldsunderlaget med utgångspunkt från kommunens kostnader för markens exploatering, oftast på starkt schabloniserade belopp. Utgångspunkten var vanligen exploateringskostnaderna för flera tomter, vilka fördelades – ofta schablonmässigt – på olika tomter. I några kommuner var markvärdet, ofta beräknat med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet, vägledande vid bestämning av avgäldsunderlaget. Av redovisningen framgår också att kommunens anläggningskostnader för vatten och avlopp vanligen inte ingick i avgäldsunderlaget. Dessa kostnader togs istället ut som ett engångsbelopp enligt valagen. Anläggningskostnaderna för fjärrvärme togs dock inte ut separat av någon kommun, utan ingick i avgäldsunderlaget.

Även vid upplåtelse för annat ändamål än bostadsbebyggelse var kommunens markberedningskostnader ofta vägledande för avgäldsunderlagets storlek. Vid tomträttsupplåtelser för kommersiella ända-

mål, framför allt i de större kommunernas cityområden, bestämdes dock avgäldsunderlaget ofta med utgångspunkt från markens marknadsvärde.

I många kommuner utgjordes dock inte avgäldsunderlaget av de fullständiga exploateringskostnaderna eller av det fulla markvärdet. Av bostadssociala eller av näringslivs- och lokaliseringsspolitiska skäl förekom olika reduceringar då avgälden skulle bestämmas. Det förekom också, särskilt beträffande tomträtt för annat ändamål än för bostadsbebyggelse, att avgälden fastställdes efter förhandlingar. Inte sällan ledde detta till att avgäldsbeloppet bestämdes utan att avgäldsunderlag eller avgäldsrenta angavs.

Av tomträttskommitténs kartläggning framgår att principerna för att fastställa avgäldsrentan vid upplåtelser varierade kraftigt mellan olika kommuner. Vissa kommuner följde de högsta räntenivåer som då rekommenderades av kommunförbundet. Rekommendationerna var baserade på medellåneräntan för tioårsbundna kommunlån. Sedan kommunförbundet upphört att avge sådana rekommendationer, anpassade några kommuner avgäldsrentan till räntan för statliga bostadslån eller till räntan för de tomträttslån som kommunerna då kunde erhålla för att upplåta mark med tomträtt. Några kommuner gjorde därvid ett tillägg med 0,1 procentenhet för administrationskostnader.

Metoderna för att bestämma avgälden vid omreglering var enligt tomträttskommitténs kartläggning starkt splittrade kommunerna emellan. Avgäldsunderlaget bestämdes i flera kommuner med utgångspunkt från senast åsatta marktaxeringsvärde, med eller utan uppräkning till marknadsvärde eller andra korrigeringar. Det förekom även att utgångspunkten var kommunens exploateringskostnader eller det avgäldsunderlag som vid omregleringstidpunkten gällde vid upplåtelser. Avgäldsrentan vid omregleringar bestämdes även med utgångspunkt från de tidigare nämnda rekommendationerna från kommunförbundet. I flera kommuner hämtades också ledning från HD:s domar från åren 1975 och 1976.

Utöver den bild av kommunernas praxis vid avgäldsbestämning som framkommit genom tomträttskommitténs kartläggning kan nämnas den metod för avgäldsbestämning som tillämpas i Stockholms stad för småhusupplåtelser. Genom beslut år 1981 av kommunfullmäktige har Stockholms stad fastlagt grunderna för hur avgälden skall be-

stämmas. Avgäldsunderlaget skall beräknas genom att marktaxeringsvärdet korrigeras för att taxeringsvärdet endast omfattar 75 procent av marknadsvärdet. Det korrigerade värdet justeras därefter med ett värde för tomträttshavarens trädgårdsanläggningar och för de gemensamhetsanläggningar som kan ingå i taxeringsvärdet. Korrigeringarna för dessa faktorer uppgår till mellan 10 och 25 procent. Därutöver görs en reduktion med 10 procent av markvärdet främst av bostadspolitiska skäl. Det framräknade värdet skall dessutom korrigeras för den värdeutveckling som ägt rum mellan taxeringens värdetidpunkt, dvs. två år före taxeringsåret, och omregleringstidpunkten. Den avgäldsränta som skall utgå på det beräknade avgäldsunderlaget har, efter vägledning av den indirekta metod som tillämpats av HD i domarna från åren 1975 och 1976 och efter en viss justering av bostadspolitiska skäl, av kommunen bestämts till 4 procent. Det bör framhållas att denna modell ligger till grund för avgäldsbestämning både vid nyupplåtelse och vid omreglering om parterna kommer överens. Vid domstolsprocess yrkar inte kommunen högre avgäld än som framkommer av modellen, men åberopar som stöd för sitt avgäldskrav det högre avgäldsunderlag och den högre avgäldsränta som lagen ger utrymme för.

I sammanhanget bör också nämnas de avtal om avgäldsbestämning, som under senare år har träffats mellan Sveriges Villaägareförbund och några kommuner, bl. a. Västerås, Upplands-Bro och Gällivare. Avtalen är inte bindande för den enskilde småhusägaren, men innebär att förbundet åtar sig att rekommendera småhusägarna att godta de överenskomna principerna. De avtalade principerna för avgäldsbestämning liknar den tidigare beskrivna modell som tillämpas av Stockholms stad.

2.5 Sammanfattande bedömning av nuvarande ordning

Det nuvarande avgäldssystemet kan sägas vara baserat på vissa huvudprinciper. En av huvudprinciperna är att avgäldsbeloppet skall vara oförändrat under långa avgäldsperioder – minst tio år. Vid utgången av avgäldsperioderna får avgälden omregleras. En annan huvudprincip är att vid sådan omreglering skall tvister om avgälden avgöras i domstol genom prövning av omständigheterna i varje särskilt

fall. Domstolen skall då bestämma avgälden med utgångspunkt från avgäldsunderlaget, vilket i princip skall utgöras av markens marknadsvärde, och från avgäldsräntan, vilken skall bestämmas efter vad som kan anses vara skälig förräntning på markvärdet. Till bilden hör att tvistemål om avgäldsreglering i praktiken handläggs som dispositiva tvistemål, dvs. domstolarna utgår i sitt ställningstagande normalt från vad parterna är överens om och från det underlag de åberopar som stöd för sina resp. ståndpunkter i de frågor tvisten gäller.

Som närmare redovisats i avsnitt 2.1 skall avgäldsunderlaget bestämmas genom prövning av omständigheterna i varje särskilt fall. Syftet med en sådan ordning är att förekomsten av skilda föreskrifter mellan eljest jämförbara tomträttsupplåtelser skall återspegla sig i skilda avgälder. Av redovisningen i avsnitt 2.2.2 framgår att man sällan kan räkna med att ha tillgång till ett sådant underlag att det med tillämpbara värderingsmetoder är möjligt att bestämma markvärdet med en sådan exakthet. Rättsfallsreferaten visar att parterna med hänvisning till olika metoder och olika förutsättningar har ansett sig kunna finna stöd för även vitt skilda ståndpunkter. Det är inte förvånande om domstolsprocesserna under sådana omständigheter blir omständliga med omfattande utredningar som gäller alternativa värderingsmetoder och med underlag både för att stödja den egna uppfattningen och för att visa bristerna i motpartens åberopade värderingsmetoder och underlag. Av rättsfallsreferaten framgår att domstolarna i dessa fall tvingats till svåra avvägningar, inte sällan rena skälighetsbedömningar.

Principen om att prövning skall ske i varje särskilt fall, varvid en mängd olika omständigheter skall kunna beaktas, innebär i sig att möjligheterna att i lag eller genom motivuttalanden ge vägledning för hur domstolarna skall fastställa avgäldens storlek blir starkt begränsade. Det ligger i sakens natur att sådan vägledning inte heller kommer fram i rättspraxis. Principen om att avgäldsunderlaget skall bestämmas genom prövning av omständigheterna i varje särskilt fall utgör därmed en starkt bidragande orsak till att det uppstått ett stort antal domstolsprocesser som blivit omständliga och utdragna i tiden.

Även avgäldsräntan skall bestämmas genom prövning av omständigheterna i varje enskilt fall. Som framgått av avsnitt 2.3 har domstolarna kommit att bestämma avgäldsräntan med utgångspunkt från realräntan, dvs skillnaden mellan den nominella räntan och inflatio-

nen. Även om en realräntenivå om 3 procent kommit att utgöra utgångspunkten för bedömningarna av avgäldsran-
tans saknas i rättspraxis vägledning för hur avgäldsran-
tans skall bestämmas i de fall marken
kan antas utvecklas i annan takt än inflationen. Vid beräkningen av
triangeleffekten kvarstår för domstolarna också svåra avvägningar
beträffande marknadens kalkylränta och framtida markvärdestegring.

Det stora inslaget av framtidsbedömningar av olika förhållanden
som skall ligga till grund för bestämningen av avgäldsran-
tans har lett till att parterna ansett sig kunna finna stöd för vitt skilda uppfatt-
ningar. Osäkerheten kring bedömningen av de olika faktorer som be-
stämmer avgäldsran-
tans gör givetvis att även gränserna inom vilka av-
gäldsran-
tans kan bestämmas blir mycket vida. Även marginella skill-
nader i bedömning av de faktorer som skall avgöra räntans storlek le-
der till stora skillnader i avgäldens storlek. Som framgått av avsnitt
2.3 anser inte heller domstolarna att avgäldsran-
tans kan bestämmas
med exakthet. Det har talats om att avgäldsran-
tans inte rimligen kan
uttryckas exaktare än i hela eller halva procentenheter. Det innebär att
den precision som eventuellt åstadkommit vid bestämning av av-
gäldsunderlaget normalt försvinner i den osäkerhetsmarginal som
gäller vid bestämning av avgäldsran-
tans.

Osäkerheten om ingående faktorer har lett till att tvisterna om av-
gäldsran-
tans storlek har blivit omständliga. Domstolarnas bestäm-
ningar av avgäldsran-
tans har också inneburit mycket svåra avväg-
ningar. Det stora utrymme som finns för olika uppfattningar och åt-
följande osäkerhet om domstolarnas ställningstagande torde, i likhet
med vad som gäller bedömningen av avgäldsunderlaget, vara en starkt
bidragande orsak till det stora antalet domstolsprocesser.

Till bilden rörande problemen vid bestämning av avgäldsunderlag
och avgäldsran-
tans hör också att målen synes i allt väsentligt behandlas
av domstolarna som dispositiva, låt vara att HD i ett fall, (NJA 1984
s. 777) slagit fast att det åligger rätten att enligt 34 kap. 1 § rätteg-
ångsbalken självmant beakta huruvida talan väckts inom den i 13
kap. 11 § andra stycket JB angivna tiden. Det förhåller sig också så att
parternas ståndpunkter i fråga om avgäldens storlek inte är bindande
för domstolen ifall ståndpunkterna går ut över t. ex. kreditgivarnas
intressen. Det är emellertid i det praktiska rättslivet i allt väsentligt en
helt teoretisk begränsning av parternas dispositionsfrihet. Att målet i
princip behandlas som dispositivt betyder att domstolsprövningen i

varje särskilt fall görs med utgångspunkt från det underlag parterna lagt fram varvid domstolen i praktiken blir bunden av parternas yrkanden och åberopanden. En följd därav är att helt skilda avgälder kan bestämmas för i och för sig objektivt sett likvärdiga tomter beroende på parternas skilda argumentation i olika fall. Även detta förhållande gör att det måste ifrågasättas om det genom principen om prövning i varje särskilt fall är möjligt att åstadkomma den precision i avgäldsbestämningen som lagberedningen åsyftade.

Av rättsfallsreferaten i bilaga 2 framgår att en följd av långa avgäldsperioder är språngvisa och kraftiga avgäldshöjningar vid avgäldsperiodens slut. En årlig markvärdestegring om ca 7 procent motsvarar i stort sett en fördubbling av avgälden efter en tioårsperiod. Avgäldshöjningen förstärks dessutom av den s. k. triangeleffekten, som innebär att domstolarna vid avgäldsreglering beaktar en väntad markvärdestegring under kommande avgäldsperiod genom att räkna upp avgäldsräntan. Om därutöver omregleringen innebär ett återtagande av subventioner e. d. som påverkat avgälden vid upplåtelsen, kan avgäldshöjningen bli ännu större.

Utöver kraftiga och språngvisa avgäldshöjningar leder långa avgäldsperioder till att avgäldsregleringens resultat får en mycket stor ekonomisk betydelse, eftersom avgälden skall därefter skall hållas oförändrad under minst tio år. Det ligger i sakens natur att parternas intresse av att få sina resp. ståndpunkter vid avgäldsreglering prövade i domstol ökar med en sådan ordning.

De långa avgäldsperioderna innebär också att avgälden för olika tomträttsupplåtelser kommer att omregleras vid skilda tidpunkter. Detta leder till att även likvärdiga tomter belastas med vitt skilda avgälder. Av några rättsfallsreferat framgår att sådana olikheter i avgäldsstorlek mellan i och för sig likvärdiga tomter uppfattats som stötande och orättvisa av tomträttshavare och utgjort en sannolik förklaring till att frågan om avgäldens storlek har drivits till domstol.

Även bestämmelserna om långa avgäldsperioder får således anses ha bidragit till det stora antalet domstolsprocesser.

Sammantaget torde man få konstatera att de påtalade problemen vid avgäldsreglering huvudsakligen är en följd av huvudprinciperna i nuvarande avgäldssystem, dvs. långa avgäldsperioder med oförändrad avgäld och därefter avgäldsreglering genom prövning av omständigheterna i varje särskilt fall. Dessa huvudprinciper har lett till att det

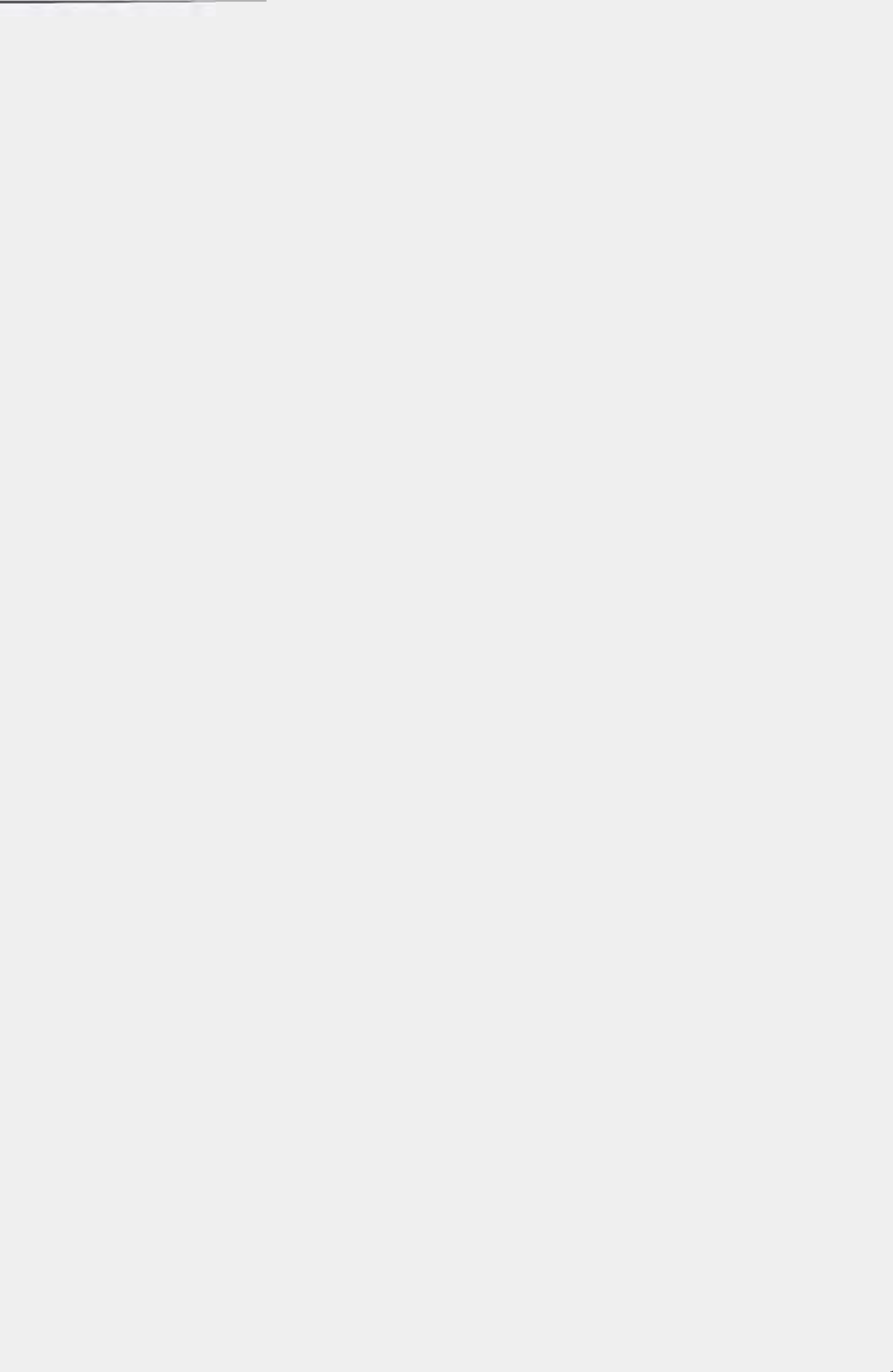
uppstått ett stort antal domstolsprocesser och till att processerna blir långdragna och kostnadskrävande för alla berörda samt innebär så svåra avvägningar för domstolarna. Samtidigt har den precision vid avgäldsbestämningen som eftersträvades med nuvarande ordning inte varit möjlig att uppnå.

För att uppnå de förenklingar som efterlyses i direktiven bör man därför eftersträva en annan ordning än en som bygger på långa avgäldsperioder och prövning i varje särskilt fall vid avgäldsreglering. I direktiven har angivits att förenkningarna bör drivas så långt att antalet processer minskar avsevärt och att man i enskilda fall kommer i från både svåra avvägningar vid markvärderingen och beräkningstekniska och andra svårigheter med att fastställa avgäldsrentan. En sådan målsättning torde dock inte kunna uppnås utan hjälp av en slags schablonregel.

Som tidigare framgått har den precision i avgäldsbestämningen som eftersträvades med nuvarande ordning inte varit möjlig att uppnå genom domstolsprövning i varje särskilt fall. Att sätta denna ambitionsnivå något lägre genom att införa schablonregler skulle endast utgöra en anpassning till den precision i avgäldsbestämningen som i praktiken är möjlig att uppnå. En sådan anpassning kan inte anses innebära ett åsidosättande av grundläggande principer för tomträttsinstitutet. Som framgått av avsnitt 2.4 har också kommunerna utgått från schablonregler vid sin avgäldsbestämning, såväl vid upplåtelse som vid omreglering. Även utredningsdirektivens uttryckssätt att tomträttsinstitutet skall vara ett instrument för att "i rimlig omfattning" förbehålla markvärdestegringen åt det allmänna måste uppfattas så att schablonregler bör kunna godtas vid avgäldsändringar.

Det bör redan nu sägas att möjligheterna att införa ett schabloniserat system för omreglering av tomträttsavgäld är goda när det gäller småhusfastigheter. Det sammanhänger bl. a. med att de belopp det kan bli fråga om i varje särskilt fall trots allt är så små att den risk för fel i det särskilda fallet som finns i varje schabloniserat system kan accepteras. Ser man saken från fastighetsägarens, dvs. vanligtvis kommunens, synpunkt kan knappast ett schabloniserat system väcka några betänkligheter när det gäller småhusfastigheter. Som regel har kommunen upplåtit åtskilliga sådana fastigheter mot tomträtt och de fel som kan uppkomma i enskilda fall i ett schabloniserat system får så att säga ta ut varandra. Kommunerna får därmed genom schablonise-

ringen totalt sett en skälig avkastning på markvärdet av de upplåtna småhusfastigheterna. Problemet ter sig mer svårbemästrat när det gäller andra fastigheter, framför allt för kommersiella fastigheter av typ kontorshus och hus med affärslokaler som upplåtits med tomträtt. Sådana fastigheter är oftast centralt belägna och marken har därför ett betydande värde. Felaktigheter i ett schablonsystem får därför i absoluta tal mycket större betydelse än när det gäller småhusfastigheter. Det är därför möjligt att man vid omregleringar av tomträttsavgälden för kommersiella fastigheter är nödsakad att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet på ett helt annat sätt än när det gäller småhusfastigheter.



3 Avgäldsperiodens längd

För att undvika nackdelar med kraftiga och språngvisa avgäldshöjningar vid utgången av de långa avgäldsperioder under vilka avgälden inte får ändras, bör de nuvarande bestämmelserna ändras så att årliga avgäldsändringar tillåts.

3.1 Nuvarande bestämmelser och dess bakgrund

I 13 kap. 10 § jordabalken anges att avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om inte längre tid överenskommits utgör varje period tio år. Den första perioden räknas från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen.

Enligt de bestämmelser som gällde efter det att tomträttsinstitutet infördes år 1907 skulle mark med tomträtt upplåtas för bestämd tid, vilken skulle vara minst 26 och högst 100 år. Parterna var då oförhindrade att avtala om ändrad avgäld under upplåtelse tiden. Av lagberedningens betänkande (SOU 1952: 28) Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m. framgår att det normala var att avgälden utgick med oförändrat belopp under upplåtelse tiden (s. 32 f). Vissa kommuner förbehöll sig emellertid rätten att efter en viss angiven tid höja avgälden, dock högst med en viss angiven procentsats. Vid tomträttsupplåtelser i Stockholms stad för bensinstationer förekom också att avgäldens storlek till viss del gjordes beroende av omsättningens storlek. I några kommuner förekom vidare att avgäldens storlek under upplåtelseperioden gjordes beroende av om tomträtts havaren iakttog föreskrifter med bostadspolitiskt syfte.

Lagberedningen föreslog i sitt betänkande att tomträttsupplåtelser skulle gälla under obestämd tid i stället för som dittills under en bestämd tid. Enligt lagberedningen var en ovillkorlig förutsättning för en sådan ordning att markägaren fick möjlighet att under upplåtelse tiden tillgodogöra sig en markvärdestegring genom omreglering av avgälden (SOU 1952: 28 s. 61). Enligt lagberedningens uppfattning

skulle avgäldsregleringar endast kunna avgöras genom prövning i varje särskilt fall (s. 66). Lagberedningen ansåg det därmed av praktiska skäl vara nödvändigt med begränsningar i möjligheten att påkalla sådan prövning. Därför föreslogs att avgäldsreglering endast skulle kunna ske vid slutet av vissa tidsperioder. Under en sådan period skulle avgälden alltså utgå med oförändrat belopp.

Lagberedningen framhöll i betänkandet att därmed skulle det inte längre vara tillåtet att fastställa avgälden att utgå med ett växlande belopp i förhållande till den avkastning som tomträtten bereder innehavaren eller allt eftersom visst villkor uppfylles eller ej (SOU 1952: 28 s. 82).

Efter en avvägning av markägarens intresse av att tillgodogöra sig en markvärdestegring och tomträttshavarnas och kreditgivarnas intresse av ekonomisk trygghet föreslog lagberedningen att avgäldsreglering inte skulle få äga rum oftare än vart tjugonde år om upplåtelsen avsåg bostadsbebyggelse och vart tionde år om upplåtelsen väsentligen hade annat ändamål. Med ikraftträdande den 1 januari 1954 ändrades tomträtsreglerna i enlighet med lagberedningens förslag (prop. 1953: 177, 3 LU 26, rskr. 322, SFS 1953: 415). För tomträtter som upplåtits före denna tidpunkt gäller de tidigare bestämmelserna, såvida inte parterna kommer överens om villkor enligt de nya reglerna.

Frågan om avgäldsperiodens längd togs upp av 1963 års markvärdekommitté. I sina betänkanden (SOU 1966: 23 och 24) Markfrågan del I och II föreslog kommittén bl. a. att tomträttslagstiftningen skulle ändras så att avgäldsperioden oavsett upplåtelsens ändamål skulle vara minst tio år. I propositionen med förslag till förköpslag m. m. (prop. 1967: 90) framhöll det föredragande statsrådet att det fanns anledning att hålla i minnet att ett av de viktigaste syftena med 1953 års reform av tomträtsreglerna var att stärka tomträttens värde som kreditobjekt. Statsrådet betonade därvid vikten av att lagstiftningen inte ändras så att man rubbar det förtroende för tomträtten från kreditgivarnas sida som man lyckades uppstå genom 1953 års reform. Å andra sidan var ett av huvudsyftena med tomträttsinstitutet att samhället skulle kunna tillgodogöra sig markvärdestegringen. Enligt statsrådet skulle detta syfte med tomträtten tillgodoses bättre ju kortare perioderna för reglering av avgälden är. En alltför ofta återkommande omprövning av avgälden ansågs dock innebära en osäkerhet dels för tomträttshavaren i fråga om de ekonomiska förpliktelserna, dels vid bedöm-

ningen av tomträttens kreditvärde på sikt. Mot en fortlöpande avgäldsreglering anfördes det tyngande arbete med markvärdering detta skulle innebära. I sin bedömning fäste statsrådet också avseende vid de sociala olägenheter för tomträttshavaren som kunde uppstå vid kraftiga avgäldshöjningar till följd av alltför långa avgäldsperioder. Statsrådet fann övertygande skäl för att ha kortare avgäldsperioder än tjuugo år. För att tomträttshavaren skulle ha rimlig möjlighet att överblicka tomträttsavtalets ekonomiska konsekvenser och för att tomträttens kreditvärde skulle behållas, fann dock statsrådet att avgäldsperioderna inte borde vara kortare än tio år (prop. 1967: 90 s. 118 f). Riksdagen beslutade i enlighet härmed (3 LU 1967: 54, rskr. 362, SFS 1967: 869). Reglerna trädde i kraft den 1 januari 1968. För tomträtter som upplåtits före denna tidpunkt gäller fortfarande de äldre bestämmelserna, såvida inte parterna kommer överens om att tillämpa de nya reglerna.

3.2 Överväganden

I utredningsdirektiven har framhållits att långa avgäldsperioder medför olägenheter för tomträttshavarna i form av kraftiga och språngvisa avgäldshöjningar. I avsnitt 2.5 har vidare bedömts att detta förhållande är en starkt bidragande orsak till det stora antalet domstolsprocesser. Mot denna bakgrund kan det finnas anledning att ställa dessa nackdelar med långa avgäldsperioder mot de skäl som anfördes då nuvarande bestämmelser infördes.

Av föregående avsnitt framgår att bestämmelser om långa avgäldsperioder huvudsakligen infördes för att praktiska skäl ansågs tala för att omregleringar med domstolsprövning i varje särskilt fall inte skulle få äga rum med alltför täta mellanrum. I avsnitt 2.5 har konstaterats att man för att uppnå den eftersträlvade förenklingen vid avgäldsändringar bör söka finna en ordning som innebär att avgälden inte skall behöva bestämmas av domstol genom prövning av omständigheterna i varje särskilt fall. Med en sådan ordning faller också det huvudsakliga skälet för ha långa avgäldsperioder.

Det kan i sammanhanget anmärkas att lagberedningens argument om att domstolsprövning av avgälden inte bör äga rum med för täta mellanrum i sig inte är ett skäl att hindra årliga ändringar av avgäl-

den. Sådana årliga avgäldsändringar skulle kunna tänkas ske t. ex. genom indexreglering av avgälden mellan tidpunkterna för domstolsprövningarna.

Som skäl för att avgälden skulle hållas oförändrad under lång tid anförde lagberedningen också dels att kreditgivare och tomträttshavare därmed skulle få ekonomisk trygghet, dels att man därmed skulle förhindra avgäldshöjningar som inte berodde på markvärdestegringen.

Med avgäldsökningar som inte berodde på markvärdestegringen åsyftade lagberedningen sådana avgäldsökningar som, i enlighet med vad som beskrivits i avsnitt 3.1, kunde förekomma i de fall tomträttshavaren inte uppfyllde vissa villkor och sådana avgäldsökningar som enligt avtal skulle ske i takt med omsättningsökningen. Härvid kan det dock finnas skäl att skilja mellan ökning av högsta tillåtna avgäld och ökning av sådan faktisk avgäld som understiger högsta tillåtna avgäld. Det kan knappast föreligga skäl att hindra den faktiska avgälden från att kunna ändras på det sätt som parterna kommit överens om så länge som den understiger den högsta tillåtna avgälden. Ökningen av högsta tillåtna avgäld bör dock inte få överstiga markens värdestegring och inte heller vara beroende av andra faktorer. En sådan princip är grundläggande för att kreditgivare och tomträttshavare skall kunna erhålla en tillfredsställande ekonomisk trygghet.

Kreditgivarnas intresse av ekonomisk trygghet får anses bestå i att tomträttens kreditvärde inte urholkas. Eftersom fordran på tomträttssavgälden har bättre förmånsrätt vid tomträttshavares konkurs e. d. än en in-teckning i tomträtten skulle en kreditgivare kunna missgynnas om avgälden tillåts öka snabbare än vad tomträtten ökar i värde. Kreditgivarnas ekonomiska trygghet tillgodoses således så länge inte avgälden ökar snabbare än markvärdestegringen.

Tomträttshavarens intresse av ekonomisk trygghet består i likhet med kreditgivarens av att avgälden inte ökar snabbare än markvärdestegringen. Tomträttshavaren har därvid ett intresse av att inte avgälden ökar så att boendet äventyras. För tomträttshavaren är det också av intresse att kunna förutse kommande avgäldshöjningar. Den osäkerhet om avgäldshöjningens storlek som är en följd av nuvarande bestämmelser begränsar dock i hög grad tomträttshavarens möjlighet att förutse avgäldsutvecklingen. Ett förenklat avgäldssystem, där av-

gäldshöjningarnas storlek lättare kan beräknas, skulle därför sannolikt vara bättre för tomträttshavaren än nuvarande ordning.

Det kan i sammanhanget noteras att nuvarande bestämmelser om långa avgäldsperioder tillsammans med domstolarnas beaktande av förväntad markvärdestegring under kommande avgäldsperiod vid bestämning av avgäldsräntan, lett till att avgälden inte följer den årliga faktiska markvärdeförändringen. Nuvarande ordning har inneburit att avgälden vid ingången av en ny avgäldsperiod höjs mer än vad som motsvaras av den faktiska markvärdestegringen och därmed överstiger vad som ansetts utgöra skälig avkastning av rådande markvärde vid avgäldsändringen. Om markvärdet under avgäldsperioden utvecklas på det sätt som domstolen antagit vid bestämning av avgäldsräntan kommer avgälden vid slutet av perioden understiga vad som ansetts utgöra skälig avkastning på markvärdet. En ordning som i stället innebär att avgälden mellan periodvisa markvärderingar får ändras årligen i takt med exempelvis något index kan inte anses innebära sämre följsamhet till årliga markvärdeförändringar än med nuvarande ordning, även om tillämpat index endast grovt speglar markvärdeförändringen.

Denna genomgång visar att det varken skulle äventyra parternas och kreditgivarnas intressen eller på annat sätt innebära nackdelar om nuvarande bestämmelser om att avgälden måste vara oförändrad under minst tio år tas bort. Samtidigt som man då kommer ifrån olägenheterna med denna ordning skulle möjligheterna till en bättre anpassning av avgäldsförändringarna till den faktiska markvärdestegringen öka. Därför föreslås att avgälden i framtiden skall kunna ändras årligen. En sådan ändring av bestämmelserna skall dock inte innebära att parterna hindras från att fortsättningsvis kunna avtala om att avgälden skall vara oförändrad under längre tid än ett år.

Det kan i sammanhanget nämnas att tomträttskommittén i sitt betänkande (SOU 1980: 49) Tomträtt föreslog en ordning som tillät årliga avgäldsändringar. I remissyttrandena över förslaget framfördes ingen kritik mot en sådan ordning. Däremot framfördes kritik mot tomträttskommitténs förslag till hur sådan ändringar skulle ske.

Bestämmelser som tillåter årliga avgäldsförändringar öppnar också möjligheter till mer flexibla avtalskonstruktioner. Parterna kan med en sådan ordning avtala om att lägre avgäld än den högsta tillåtna skall utgå under förutsättning av att vissa bestämda villkor är uppfyllda.

Sålunda kan parterna, t. ex. om upplåtelsen avser småhusbebyggelse, avtala om att en viss lägre avgäld skall utgå så länge en viss tomträtts-havare bebor fastigheten. Har tomträtten upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse kan parterna avtala om att lägre avgäld skall utgå om tomträttshavaren uppfyller vissa bostadspolitiska mål eller om byggnaden används för visst ändamål. Möjligheten till sådan avtalskonstruktioner bör på ett verksamt sätt underlätta för parterna att komma överens om avgälden vid avgäldsändring och därmed bidra till ett minskat antal domstolsprocesser.

Frågan om hur de årliga avgäldsändringarna skall beräknas behandlas närmare i avsnitt 6.4.

4 Utökad avtalsfrihet

För att undvika avgäldstvister bör parterna, i de fall upplåtelsen avser annat ändamål än småhusbebyggelse, ges utökade möjligheter att träffa avtal om hur avgälden skall ändras under upplåtelseiden.

4.1 Nuvarande ordning

De nuvarande bestämmelserna för avgäldsändringar under upplåtelseiden finns i 13 kap. 10 och 11 §§ jordabalken. Som närmare redovisats i avsnitt 3.2 anges i 10 § att avgälden skall utgå med oförändrat belopp under en tid av minst tio år. I 11 § finns bestämmelserna för hur avgälden får ändras vid utgången av sådan avgäldsperiod. Därav framgår att överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande avgäldsperioden ej får träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden. Väcker någon av parterna under näst sista året av den löpande avgäldsperioden talan om omprövning av avgälden skall rätten bestämma avgälden för den kommande perioden. Som tidigare redovisats skall domstolen i sådant fall bestämma avgälden efter vad som motsvaras av skälig avkastning på markvärdet. Har avgälden för den kommande perioden inte bestämts på något av dessa sätt skall den utgå med samma belopp som förut.

I sitt betänkande (SOU 1952: 28) Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m. angav lagberedningen att en förutsättning för en ordning där tomträtten uppläts för obestämd tid var att fastighetsägaren fick möjlighet att under upplåtelseiden tillgodogöra sig markens värdestegring. Detta skulle ske genom att avgälden vid utgången av vissa perioder skulle omregleras med hänsyn till ändringar i markvärdet (s. 61). Lagberedningen framhöll att möjligheten att omreglera avgälden i viss mån borde begränsas genom tvingande lagregler och förfarandet vid avgäldsreglering ordnas så att största möjliga rättssäkerhet uppnås. Beredningen ansåg att bestämmelserna

skulle vara tvingande i den mån det erfordras för att skydda inteckningshavares och andra rättsägares intressen (s. 62). I betänkandet angavs att omreglering av avgälden kunde ske genom överenskommelse mellan tomträttshavaren och fastighetsägaren i den mån inte andra rättsägares intressen därigenom trädde för när (s. 67).

Andra rättighetshavares intressen skyddas genom bestämmelserna i 13 kap. 21 § och 21 kap. 5 § andra stycket jordabalken. En överenskommelse om avgäldsändring får verkan mot rättighetshavaren först sedan den inskrivits i tomträttsboken. För sådan inskrivning av ändringsavtalet fordras samtycke av rättighetshavarna, såvida inte överenskommelsen är väsentligen utan betydelse för rättighetshavarnas säkerhet. Bristande samtycke kan alltså medföra att avgälden för kommande avgäldsperiod skall bestämmas av domstol även om fastighetsägaren och tomträttshavaren är ense.

4.2 Överväganden

En grundläggande orsak till det stora antalet domstolsprocesser vid avgäldsändringar är att ändring av avgälden skall bestämmas genom omreglering inför den nya avgäldsperioden. Parterna kan inte med nuvarande bestämmelser träffa bindande avtal vid upplåtelsen om hur avgälden skall ändras under upplåtelseiden. Genom dessa bestämmelser avsåg man att hindra avgälden från att öka snabbare än markvärdestegringen.

I avsnitt 2.5 har konstaterats att tillämpningen av nuvarande bestämmelser har inneburit avgäldshöjningar som endast i grova drag följt markens värdestegring. Även kommunerna bestämmer avgälden efter schabloner som endast i grova drag kan anses motsvara markvärdet och dess förändringar. Dessa schabloner tillämpas inte enbart vid upplåtelse utan ligger också till grund för de frivilliga överenskommelser om avgäldsändringar inför en kommande avgäldsperiod som parterna i enlighet med 11 § första stycket kan träffa. I praktiken har man alltså redan med nuvarande ordning kommit att acceptera att avgälden bestäms på sådant sätt att dess utveckling ungefärligen motsvarar markvärdestegringen. I avsnitt 2.5 har vidare konstaterats att den eftersträfvade förenklingen inte går att åstadkomma utan schablon-

regler. Man får därmed acceptera att avgäldsutvecklingen under enstaka år kan avvika från markvärdets faktiska förändring.

Frågan uppstår därmed om man inte i högre grad än vad som nuvarande regler tillåter, borde kunna tillåta parterna att redan vid tomt-rättsavtalets ingående träffa bindande avtal om hur avgälden skall ändras under upplåtelsetiden. En utökad avtalsfrihet skulle därvid komplettera i lag angivna regler om hur avgälden skall bestämmas och ses som en möjlighet att för de parter som så önskar kunna komma överens om att avgäldsförändringar skall ske på ett annat sätt än vad som anges i lag. Från principiell synpunkt är det tilltalande att parterna ges avtalsfrihet inte bara i fråga om bestämmandet av det ursprungliga avgäldsbeloppet utan också i fråga om metoden att genomföra ändringar av det beloppet. Sådana avtal har också den fördelen att avgäldsutvecklingen kan bli mer förutsägbar för parterna och att parterna på ett mer flexibelt sätt än med nuvarande ordning kan komma överens om hur stor avgäld som skall utgå för olika delar av upplåtelsetiden.

I tidigare diskussioner har som skäl mot en ökad avtalsfrihet bl. a. anförts svårigheterna för parterna att kunna bedöma och förutse de ekonomiska konsekvenserna av ett avtal om hur avgälden skall ändras under upplåtelsetiden. Svårigheten har främst gällt bedömningen av markens framtida värdeutveckling. Situationen inför en sådant avtal är dock i princip inte annorlunda än vid en försäljning av marken. Vid försäljning bestäms markens värde dels av den direkta avkastning som marken kan ge vid optimal användning, dels av markens förväntade värdestegring, dvs. den ökning av den direkta avkastningen som kan förväntas äga rum. I princip är det således samma faktorer som har betydelse för vilken avgäld en tomtträtthavare är beredd att betala. Problemen med att bedöma framtida värdestegring på marken bör således inte utgöra hinder för att samma avtalsfrihet bör kunna råda då mark upplåts med tomt rätt som då mark upplåts med äganderätt.

En förutsättning för att en ordning med utökad avtalsfrihet skall anses acceptabel är dock att kreditgivarnas berättigade intressen kan tillgodoses. Vid en eventuell konkurs e. d. har fordran på obetalda avgälder i enlighet med 7 § förmånsrättslagen (1970: 979) företräde framför inteckningar i tomt rätten. Kreditgivarnas intressen består därmed framför allt i att avgälden inte ökar på ett sådant sätt att deras säkerheter försämras. Vid utökad avtalsfrihet kan emellertid en kreditgivare, som får tillgång till avtalet, bedöma tomt rättens

kreditvärde och anpassa kreditvillkoren till avtalets innehåll och därmed gardera sig mot att säkerheterna försämrats. Det finns anledning att räkna med att med många avtalskonstruktioner kommer kreditvärdigheten att bli enklare att bedöma än med nuvarande ordning. Andra avtalskonstruktioner kan givetvis innebära en mer komplicerad kreditbedömning, men problemen bör enligt företrädare för kreditväsendet kunna bemästras. Man bör också kunna utgå från att i praktiken kommer kreditgivarens inflytande över avtalskonstruktionerna att bli så stort att riskerna med kreditgivningen kommer att kunna kontrolleras. En utökad avtalsfrihet bör därför inte äventyra kreditgivarnas intressen.

För att en ordning med utökad avtalsfrihet skall vara acceptabel måste man dessutom kunna utgå från att det normalt sett råder balans mellan de parter som träffar avtalet. En sådan balans föreligger i viss mån eftersom ett avtal vid upplåtelsen om framtida avgäldsändringar ingås under full frivillighet. Vid upplåtelsen har ju en presumtiv tomt-rättshavare alltid möjlighet att avstå från tomtträttsupplåtelsen. För att önskvärd balans skall anses råda bör dock dessutom fastighetsägaren och tomtträttshavaren ha rimlig möjlighet att få tillgång till den kompetens som krävs för att kunna bedöma de ekonomiska konsekvenserna av en överenskommelse om metoden för framtida avgäldsändringar. Härvid bör man kunna utgå från att kommuner och andra tomtträttsupplåtare har rimliga möjligheter att få tillgång till godtagbar kompetens.

Tomtträttshavarsidan är däremot i detta hänseende mer heterogen. Som framgått av avsnitt 1.2 är de flesta tomtträtter upplåtna för småhusbebyggelse till enskilda privatpersoner. Man kan inte räkna med att dessa tomtträttshavare generellt sett själva har erforderlig kompetens att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av olika avtalskonstruktioner. För dessa privatpersoner skulle det också kunna innebära stora ekonomiska påfrestningar att anlita de experter som krävs. Risken finns därför att de avstår från att sätta sig in i de ekonomiska konsekvenserna av avtalet. Därmed uppstår lätt en obalans mellan fastighetsägaren och tomtträttshavaren som kan te sig oskälig.

När det gäller tomtträttsupplåtelser för annat ändamål än småhusbebyggelse är situationen annorlunda. Här är det normalt fråga om en mer ekonomiskt inriktad verksamhet för tomtträttshavaren oavsett om lägenheterna i byggnaden hyrs ut eller används av tomtträttshavaren.

Dessa tomträttshavare får anses vara likställda med fastighetsägare då det gäller möjligheterna att få tillgång till nödvändig kompetens för att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av olika avtalskonstruktioner. Någon nämnvärd risk för att det skall uppstå obalans mellan parterna torde därför inte föreligga i dessa fall.

I överbägandena om avtalsfrihetens omfattning bör också hänsyn tas till att behovet av utökad avtalsfrihet för att kunna undvika domstolsprocesser är mindre, om det finns goda möjligheter att åstadkomma förenklingar i det avgäldssystem som skall anges i lag. Möjligheterna till förenkling av avgäldssystemet kommer att närmare utvecklas i senare avsnitt. Det kan dock redan nu sägas att det för småhus finns möjligheter att konstruera ett avgäldssystem där avgälden på ett enkelt sätt kan bestämmas utan domstolsprocesser. För tomträttsupplåtelser för annat ändamål än småhusbebyggelse föreligger inte samma möjligheter att undvika individuella bedömningar av markvärdet, varvid domstolsprocesser sannolikt inte kommer att kunna undvikas. För sådana tomträttsupplåtelser föreligger således ett mer uttalat behov av ökad avtalsfrihet för att i mesta möjliga mån kunna undvika domstolsprocesser vid avgäldsändringar.

Mot bakgrund av vad som anförts föreslås att en utökad frihet för parterna att träffa avtal om hur avgälden skall ändras under upplåtelseiden skall tillåtas i de fall tomträtten upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse. Det bör redan här framhållas att de anförda skälen för att i detta sammanhang skilja mellan tomträtter som upplåtits för småhusbebyggelse från de som upplåtits för annat ändamål också ger anledning att vid utformningen av bestämmelserna i övrigt i vissa avseenden skilja på tomträtter som upplåtits för småhusändamål och sådan som upplåtits för annat ändamål.

Avtalsfriheten bör i övrigt kunna vara långtgående. Man bör inte ställa krav på att ett sådant avtal skall innebära att avgälden alltid utvecklas i takt med den faktiska markvärdestegringen. Däremot bör givetvis krävas att avtalsvillkoren skall vara skäliga för båda parter. Avtalsvillkor, som innebär att avgälden skall utvecklas i takt med en variabel, vars storlek fastighetsägaren har ett avgörande inflytande över, kan knappast anses skäligt om det leder till högre avgäld än vad som följer av de i lag angivna bestämmelserna. Ett sådant avtal är möjligt att jämkas med stöd av 36 § avtalslagen. Parterna bör dock kunna avtala om att avgälden årligen skall utgå som en viss andel av

hyresintäkterna eller av driftnettot av fastigheten. Parterna bör också kunna avtala om att det avtalade avgäldsbeloppet skall utvecklas i takt med något index eller att avgälden skall utgå som en viss procentsats av t. ex. marktaxeringsvärdet. Inget bör heller hindra överenskommer som innebär att avgälden bestäms på skilda sätt för olika delar av upplåtelseiden.

I samband med en ökad frihet att avtala om hur avgälden skall ändras under upplåtelseiden bör också diskuteras parternas intresse av att kunna träffa avtal om andra förhållanden som inte direkt rör avgäldsbestämningen. Dit hör bl. a. frågan om möjligheterna att avtala om att tomträttshavaren skall få säga upp tomträttsavtalet under vissa villkor, t. ex. om parterna inte kommer överens om den framtida avgälden.

Enligt nuvarande bestämmelser i 13 kap. 13 § jordabalken får tomträttsavtal ej sägas upp av tomträttshavaren. I sitt betänkande uttalade lagberedningen att en sådan rätt för tomträttshavaren inte kunde anses vara påkallad, under förutsättning att tomträtten är överlåtbar och att tomträttshavaren är skyddad för avgäldsökningar som inte motsvaras av markvärdestegringen (SOU 1952: 28 s. 41 och 62 f). Även om till följd av den föreslagna avtalsfriheten anknytningen till markvärdestegringen inte behöver bli lika påtaglig som lagberedningen förutsatte, bör dock resonemanget även inom ramen för en utökad avtalsfrihet tillskrivas betydelse. Eftersom markvärdestegringen är beroende av vilken avkastning som kan påräknas är det för övrigt mindre troligt att kommersiella tomträttshavare och kreditgivare medverkar till avtal om ändring av avgälden, som innebär att markägaren tillförs högre avkastning än som motsvaras av markvärdestegringen. Till bilden hör också att en möjlighet för tomträttshavaren att säga upp tomträttsavtalet skulle leda till stora problem vid bedömningen av tomträttens kreditvärde. Vidare skulle en sådan möjlighet för tomträttshavaren kunna leda till att fastighetsägaren på ett oacceptabelt sätt skulle tvingas lösa in byggnader o. d. på marken. Starka skäl talar därför att nuvarande bestämmelser inte bör ändras på denna punkt.

Frågan har också väckts om nuvarande bestämmelser i 13 kap. 1 § jordabalken om att avgälden skall betalas årligen bör ändras så att parterna skall kunna komma överens om att avgälden betalas för längre tid än ett år. I sitt betänkande framhöll lagberedningen vikten av att genom årliga avgäldsinbetalningar få ett uttryck för tomträttshavarens erkännande av fastighetsägarens äganderätt till marken (SOU

1952: 28 s. 72 f). Därmed skulle tvister om äganderätten kunna förhindras. Ett sådant resonemang får anses vara relevant även i dag. För tomträttshavarna kan det inte heller anses innebära några vägande fördelar att få betala avgälden för flera år på en gång. Avtalsfriheten i ett förenklat avgäldssystem bör därför inte vara så långtgående att parterna skall kunna avtala om att avgälden betalas för längre tid än ett år på en gång. Det kan anmärkas att en sådan inskränkning i avtalsfriheten givetvis inte hindrar parterna från att avtala om att avgälden skall utgå med olika belopp för olika år.

5 Ett förenklat avgäldssystem

I lag bör anges hur högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring skall bestämmas när det gäller upplåtelse för småhusbebyggelse. Denna avgäld skall bestämmas som en avgäldsrenta av ett avgäldsunderlag som speglar det aktuella markvärdet. Avgäldsrentan, vars storlek bör anges i lag och gälla hela landet, skall motsvara skälig avkastning av tomträttsupplåtelsen vid en markvärdestegring i takt med inflationen.

Avgäld som fritt avtalats för första året av upplåtelseiden skall inte få höjas så länge den är högre än vad som enligt ovan motsvaras av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring. Därefter får avgälden höjas i takt med markvärdestegringen.

Som redovisats i avsnitt 4 föreslås för tomträtter som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse att parterna ges frihet att träffa avtal om hur avgälden skall ändras under upplåtelseiden.

5.1 Allmänna utgångspunkter vid förenkling av avgäldssystemet

Enligt utredningsdirektiven skall utgångspunkten för utredningsarbetet vara att tomträttsinstitutet fortfarande skall utgöra ett instrument för att i rimlig omfattning förbehålla värdestegringen på marken åt det allmänna. Detta innebär ingen ändring jämfört med de grundläggande principerna för nuvarande bestämmelser. I sitt betänkande underströk lagberedningen att en ordning som innebär att tomträttsupplåtelsen skall gälla för obestämd tid och att upplåtaren endast under vissa villkor kan ta marken i anspråk vid utgången av en upplåtelseperiod förutsätter bestämmelser som innebär att fastighetsägaren kan tillgodo-göra sig markvärdestegringen genom avgäldshöjningar under upplåtelseiden (SOU 1952: 28 s. 61).

Bestämmelserna om avgäldsändringar har utformats som ett skydd för tomträttshavaren mot att avgälden skall överstiga skälig avkast-

ning på markvärdet. Därmed erhålls också ett skydd för tomträttens kreditvärde. Eftersom fordran för förfallna avgälder enligt 7 § förmånsrättslagen (1970: 979) prioriteras före inteckning i tomt-rätten vid tomträttshavarens konkurs e. d., skulle annars tomträttens kreditvärde kunna urholkas om avgälden höjs snabbare än mark-värdestegringen. För att inte en ny lagstiftning skall få tillbaka-verkande kraft och ändra förutsättningarna för ingångna tomt-rättsavtal bör även ett framtida förenklat avgäldssystem vila på prin-cipen att tomträttsavgälden skall kunna öka i takt med markvärde-stegringen men inte snabbare. Med en sådan ordning kan en fastig-hetsägare tillgodogöra sig markvärdestegringen utan att tomträtts-havares och kreditgivares berättigade intressen åsidosätts.

I avsnitt 2.5 har konstaterats att den eftersträfvade förenklingen vid avgäldsändringar inte kan uppnås utan schablonregler. Under utred-ningsarbetet har möjligheterna att åstadkomma förenklad avgäldsbe-stämning på annat sätt än genom att utgå från ett avgäldsunderlag och en avgäldsränta undersökts. De olika ansatser som därvid diskuterats finns redovisade i avsnitt 12. Man får dock konstatera att man med dessa sätt att beräkna avgälden inte torde kunna åstadkomma mer långtgående förenklingar än om avgälden i likhet med nuvarande ordning bestäms med utgångspunkt från ett avgäldsunderlag och en avgäldsränta. Det är också tveksamt om man med de i avsnitt 12 redovisade sätten att bestämma avgälden skulle få tillfredsställande följsamhet till markvärdestegringen. Mot denna bakgrund har för-enklingen av avgäldssystemet utformats efter principen att avgälden även fortsättningsvis skall bestämmas med utgångspunkt från ett avgäldsunderlag, som är kopplat till markvärdet, och en avgäldsränta, som skall bestämmas så att fastighetsägaren erhåller skälig avkastning på markvärdet. I sammanhanget bör erinras om att den föreslagna avtalsfriheten som redovisats i avsnitt 4 lämnar utrymme för parterna att ta tillvara de fördelar som andra sätt att bestämma avgäldsänd-ringar kan ha i enskilda fall.

Målsättningen vid utformningen av ett förenklat avgäldssystem bör vara att avgäldsunderlaget entydigt och enkelt skall kunna beräknas av såväl fastighetsägare som enskilda tomträttshavare. Det finns därvid anledning att även i fortsättningen eftersträva en ordning som innebär att skilda markvärden, såväl mellan olika tomträttsupplåtelser som mellan olika år, också leder till rimliga skillnader i avgäldsstorlek.

Målsättningen om rättvisa avgäldsskillnader bör dock inte drivas längre än vad som kan anses ha ekonomisk betydelse för tomträtts-havare och som rent praktiskt går att åstadkomma inom enkelhetens ram.

Som anförts i avsnitt 2.5 framstår som angeläget att avgäldssystemet utformas så att avgälden kan bestämmas utan särskild bedömning av avgäldsräntan i varje enskilt fall. Vid utformningen av ett sådant avgäldssystem måste man dock först ta ställning till hur inflationens påverkan på markvärdestegringen skall beaktas, vad som skall anses vara skälig avkastning av en tomträttsupplåtelse samt hur avgälden skall få bestämmas vid nyupplåtelse.

5.2 Inflationens inverkan på avgäldsutvecklingen

Till skillnad från t. ex. statsobligationer, som utgör ett nominellt kapital, får tomtmark betraktas som ett realt kapital. Det innebär i princip att tomtmarkens värde inte urholkas av inflationen. Motsatsvis innebär detta att i en inflationsekonomi verkar inflationen uppdrivande på markvärdet uttryckt i löpande priser. Det bör dock framhållas att markpriserna givetvis även påverkas av andra förhållanden än av inflationen, t. ex. av förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på tomtmark. Markvärdet behöver således inte nödvändigtvis följa inflationen utan kan förändras snabbare eller långsammare beroende på andra faktors inverkan.

Med marknadsränta på kapitalmarknaden brukar avses den ränta långivare kräver för att låna ut ett nominellt kapital. I motsats till realt kapital urholkas värdet av nominellt kapital av inflationen. Det ligger därför i sakens natur att en långivare önskar en ränta som kan kompensera honom för att återbetalning av lånet sker till oförändrat nominellt belopp, vilket innebär ett lägre realt värde. På det sättet föreligger det således ett visst samband mellan inflationen och ränteläget. Det bör dock även i detta sammanhang framhållas att marknadsräntans storlek påverkas även av andra faktorer, bl. a. av internationella förhållanden, av vilken risk långivaren tar då han lånar ut pengarna och av balansen mellan tillgång och efterfrågan på kapital. Ränteläget kan därmed såväl överstiga som understiga den procentsats som motsvaras av inflationen.

Om avgälden vid en tomträttsupplåtelse bestämdes genom att den nominella räntan på kapitalmarknaden multipliceras med rådande markvärde skulle fastighetsägaren få en avkastning som uppgår till summan av den nominella marknadsräntan och den nominella markvärdestegringen. En sådan ordning skulle även vid en liten nominell markvärdestegring innebära en avkastning av tomträttsupplåtelser som på ett omotiverat sätt skulle överstiga den avkastning kan erhållas vid jämförbara kapitalplaceringar. Sett ur tomträttshavarens synvinkel skulle detta leda till avsevärda avgäldsbelopp. En sådan ordning måste därför anses stå i strid med det i direktiven angivna syftet att det allmänna "i rimlig omfattning" skall kunna tillgodogöra sig markvärdestegringen. Som närmare redovisats i avsnitt 2.3 har domstolarna vid avgäldsbestämning också tagit hänsyn till detta förhållande vid bestämning av avgäldsräntan.

Ett förenklat avgäldssystem bör därför innehålla en restriktion som hindrar inflationens effekter att komma till uttryck både i avgäldsunderlaget och avgäldsräntan. Enkelheten talar för att detta utformas så att en restriktion införs i lag beträffande avgäldsräntans storlek och att avgäldsutvecklingen bestäms genom att avgäldsunderlaget tillåts öka i takt med den nominella markvärdestegringen.

5.3 Skälig tomträttsavgäld

Med nuvarande ordning bestäms tomträttsavgäldens skälighet vid avgäldsändringar i hög grad av avgäldsräntans storlek. Som framgår av avsnitt 2.3 bestäms avgäldsräntan så att en tomträttsupplåtare skall vara jämställd med fastighetsägare i allmänhet och kunna få samma avkastning som vid jämförbar alternativ placering av det kapital som motsvaras av markvärdet. Utgångspunkten vid bestämning av avgäldsräntan är således marknadens avkastningskrav vid en tänkt omplacering av kapitalet.

Vid bestämning av skälig avgäldsränta har hänsyn tagits till hur stor del av det totala avkastningskravet som kan förväntas bli tillgodosett genom markens värdestegring. Även vid den s. k. realräntemetoden, som sedermera kommit att tillämpas av domstolarna, måste den förväntade markvärdestegringen bedömas. I rättsfallet NJA 1986 s. 272 slog nämligen HD fast att en förutsättning för att realräntemetoden

skall kunna tillämpas är att marken kan anses som realvärdesäker. Som närmare redovisats i avsnitt 2.3 framgår av rättspraxis inte i vilken utsträckning en avvikelse av förväntad markvärdestegring från den bedömda inflationstakten bör leda till en motsvarande avvikelse från realräntan på kapitalmarknaden. Det bör anmärkas att en bestämning av avgäldsräntan utan sådan justering måste betraktas som ett avsteg från principen att fastighetsägaren vid avgäldsändringar skall anses vara försatt i samma situation som vid en tänkt omplacering av markkapitalet.

Det finns skäl att allmänt sett ifrågasätta om det är rimligt att avgäldens storlek och utveckling på ovannämnda sätt skall vara beroende av domstolarnas bedömningar i enskilda fall av marknadens kalkylränta samt av framtida markvärdestegring och inflation. Avgäldens storlek görs därmed beroende av andra förhållanden än av den faktiska markvärdestegringen. Tomträttsinstitutets syfte att vara ett instrument för att i rimlig omfattning förbehålla markvärdestegringen åt det allmänna skulle i högre grad bli uppfyllt om avgäldsutvecklingen i princip enbart blev beroende av den faktiska markvärdestegringen.

Det kan i detta sammanhang konstateras att den faktiska avkastning som en husägare som disponerar mark med äganderätt får under innehavstiden kan understiga eller överstiga det avkastningskrav som han hade då kapitalplaceringen gjordes. En husägare som äger mark kan således tillgodogöra sig markvärdestegringen oavsett hur marknadsräntan eller marknadens direktavkastningskrav förändrar sig över tiden. Hans avkastning av markinnehavet är därmed direkt beroende av markens värdeutveckling och blir således lägre vid låg markvärdestegring och högre vid högre markvärdestegring.

Det kan inte anses stå i strid med tomträttsinstitutets ovan angivna syfte om tomträttsupplåtare vid avgäldsändringar jämföras med husägare som innehar marken med äganderätt under lång tid. I likhet med en husägare som disponerar marken med äganderätt bör en tomträttsupplåtare vid en låg markvärdestegring kunna acceptera en lägre avkastning av tomträttsupplåtelsen än kapitalmarknadens avkastningskrav. Å andra sidan bör inget hindra att en högre avkastning av tomträttsupplåtelsen erhålls i de fall markvärdestegringen är högre än den procentsats som motsvaras av kapitalmarknadens avkastningskrav.

En sådan ordning skulle erhållas om avgäldsräntan bestämdes med utgångspunkt från vad som kunde anses vara skälig avkastning av tomträttsupplåtelsen vid "normal" markvärdestegring. Vid bedömning av vad som är att anse som normal markvärdestegring ter det sig naturligt att utgå från att mark är ett reall kapital, vars värde inte urholkas av inflationen. Med normal markvärdestegring bör man därför i detta sammanhang avse en markvärdestegring som sker i takt med inflationen. En på sådant sätt bestämd avgäldsränta bör därmed kunna vara densamma för hela landet och vara ett uttryck för vad som är att anse vara skälig avkastning av tomträttsupplåtelser i detta normalfall. Med en sådan ordning kommer avgälden och därmed den faktiska avkastningen av tomträttsupplåtelsen att bli beroende av markvärdestegringen i varje enskilt fall. Överstiger markvärdestegringen i det enskilda fallet inflationen kommer den faktiska avkastningen att i motsvarande grad bli högre än den angivna avgäldsräntan och på motsvarande sätt lägre om markens värdeutveckling understiger inflationstakten.

Med en enhetlig avgäldsränta för hela landet och en ordning med årliga avgäldsförändringar kan de nuvarande problemen med att vid varje avgäldsändring och i varje enskilt fall göra en bedömning av kalkylräntan, framtida markvärdestegring och framtida inflation helt undvikas. Därmed åstadkoms en betydande förenkling vid avgäldsändring.

Den avgäldsränta som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar, bör bestämmas så att tomträttsupplåtare i normalfallet skall erhålla en skälig avkastning av upplåtelsen under hela upplåtelse tiden. Bestämningen av avgäldsräntans storlek skall således präglas av ett sådant långsiktigt synsätt att avgäldsräntan bör kunna hållas oförändrad under lång tid. Eftersom den avgäldsränta som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar dessutom skall vara gemensam för hela landet bör avgäldsräntans storlek kunna anges i lag. Därigenom erhålls den förenkling av avgäldssystemet som i detta avseende eftersträfvats i direktiven eftersom tvister eller domstolsprocesser inte behöver uppstå om avgäldsräntans storlek.

Högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar skall sammanfattningsvis bestämmas genom att en i lag angiven avgäldsränta multipliceras med ett avgäldsunderlag, vilket bör vara kopplat till markvärdet för

varje enskild tomträtt. Vad som vid avgäldsändring skall anses vara skäligen avgäld kommer i huvudsak att bestämmas av den markvärdestegring som ägt rum sedan föregående avgäldsändring.

I avsnitt 6 och 7 beskrivs närmare hur det avgäldsunderlag och den avgäldsränta som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld skall bestämmas.

5.4 Avgäldsbestämning vid upplåtelse

Med nuvarande ordning har parterna rätt att fritt avtala om avgälden för den första avgäldsperioden. (Med den begränsning som följer av att avgälden skall vara oförändrad under avgäldsperioden.) Enligt direktiven bör ett förenklat avgäldssystem i första hand utformas med utgångspunkt i fortsatt avtalsfrihet vid upplåtelse. Om en förenkling av avgäldssystemet förutsätter samma regler vid upplåtelse och omreglering, är dock utredaren oförhindrad att föreslå detta.

I direktiven berörs också tomträttskommitténs syn på avtalsfriheten vid upplåtelse. Tomträttskommittén föreslog i sitt betänkande (SOU 1980: 49) Tomträtt att avgälden vid upplåtelse skulle bestämmas på samma sätt som vid omreglering, dvs. som markvärdet multiplicerat med en reellt beräknad räntesats. Förslaget kritiserades i remissomgången av kommunerna, bl. a. för att en sådan restriktion vid upplåtelser skulle hindra dem från att kunna få täckning för nedlagda kostnader för tomträttsupplåtelsen. Kommunerna ansåg att de därmed kunde hamna i sådana likviditetsproblem att intresset för att upplåta mark med tomträtt skulle äventyras.

I direktiven framhålls att vid utformningen av ett förenklat avgäldssystem bör hänsyn tas till de kommunalekonomiska konsekvenserna så att kommunernas intresse att upplåta mark med tomträtt inte äventyras. I direktiven framhålls också att med hänsyn till innehållet i remissvaren till tomträttskommitténs förslag torde det vara nödvändigt att ta större hänsyn till de kommunalekonomiska konsekvenserna än vad tomträttskommitténs förslag innebar. Direktiven måste därmed uppfattas så att kommunerna vid upplåtelse bör ges utrymme att ta ut en avgäld som ger dem täckning för nedlagda kostnader för markupplåtelsen.

Kommunens kostnader för att upplåta mark med tomträtt bestäms dels av den kapitalinsats som krävs för markförvärv, exploatering av marken o. d., dels av den ränta som kommunerna får betala vid upplåning av nämnda kapitalinsats. Eftersom kommunens räntekostnader för tomträttsupplåtelsen bestäms med utgångspunkt från en nominell räntesats skulle den ordning som föreslagits gälla vid avgäldsändring inte alltid ge kommunerna den kostnadstäckning som talas om i direktiven. Det blir därmed omöjligt att ha samma regler vid avgäldsändring som vid upplåtelse.

Den föreslagna förenklingen vid avgäldsändring som närmare beskrivits i avsnitt 5.3 kan uppnås oavsett vilken avgäld som avtalats vid upplåtelsen. Det kan därmed konstateras att en förenkling av avgäldssystemet i sig inte förutsätter inskränkning av avtalsfriheten vid upplåtelse.

Frågan är om det av andra skäl finns anledning att föreslå regler som inskränker avtalsfriheten vid upplåtelse. Ett sådant skäl skulle kunna vara att kommunerna bör hindras från att vid upplåtelse ta ut en avgäld som överstiger kommunens kostnader för upplåtelsen i sådan omfattning att det skulle anses oskäligt.

När det gäller möjligheterna att utforma sådana bestämmelser måste dock konstateras att kommunens kostnader för markförvärv och för att ställa tomtmarken i ordning varierar i hög grad mellan olika tomter. Tomträttskommittén konstaterade i sitt betänkande att exploateringskostnaderna kan bestämmas på en mängd olika sätt som leder till skilda resultat (SOU 1980: 49 s. 114 f och 136). Det innebär att reglerna, för att det avsedda syftet skall kunna uppnås, måste utformas så detaljerat att den enkelhet som eftersträvas skulle äventyras. Man torde inte kunna bortse från de möjligheter som ändå skulle återstå att kringgå bestämmelserna, t. ex. genom att tomträttshavaren får bekosta markarbeten som kommunen annars normalt skulle svarat för. Det är därmed osäkert om sådana regler alltid skulle gynna tomträttshavarna.

Mot denna bakgrund bör avtalsfriheten vid upplåtelse inskränkas endast om det finns starka skäl för det. Det kan därvid konstateras att den kartläggning som tomträttskommittén gjorde över hur avgälden bestäms vid upplåtelse (SOU 1980: 49 s. 56 f) inte visar på förekomst av oskäliga avgälder. Inte heller har andra uppgifter framkommit som visar att kommunerna skulle ta ut oskäligt höga avgälder vid upplåtelse. Avgälderna vid upplåtelse torde normalt inte överstiga vad som

motsvaras av räntan för kommunens kapitalinsats för tomträttsupplåtelsen. Det finns därmed anledning att förutsätta att de kommuner som önskar täckning för sina kostnader inte tar ut högre tomträttsavgälder vid upplåtelse än vad som motsvaras av marknadsräntan.

Det bör vidare framhållas att då marken upplåts med äganderätt råder inga inskränkningar av vilket pris som får tas ut. Det saknas fog för att utgå från att kommuner i prissättningshänseende skulle missgynna tomträttshavare jämfört med de som köper marken. Man kan därmed knappast anse att tomträttshavare skulle ha större behov av skyddande bestämmelser vid upplåtelse än vad som förekommer i motsvarande situation då marken upplåts med äganderätt.

Som redovisats i avsnitt 5.3 föreslås att avgäldsräntan vid beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar skall bestämmas så att fastighetsägaren erhåller skälig avkastning på sitt kapital vid en markvärdestegring som motsvarar inflationen. Det kan dock inte uteslutas att man för mark som skall upplåtas med tomträtt i enskilda fall kan förutse en långsammare värdestegring än vad som motsvaras av inflationen. Utan avtalsfrihet vid upplåtelsen skulle avkastningen kunna bli lägre än vid en alternativ jämförbar kapitalplacering, vilket skulle kunna äventyra kommunernas intresse att upplåta sådan mark med tomträtt. I ett förenklat avgäldssystem bör således avgälden vid upplåtelse kunna bestämmas så att en kommun kan erhålla skälig avkastning av tomträttsupplåtelsen, även om markvärdet kan förväntas utvecklas långsammare än inflationen.

I detta sammanhang bör också framhållas att i det föreslagna avgäldssystemet skall en tomträttshavare i de flesta fall enkelt kunna beräkna högsta tillåtna avgäld. En sådan beräkning kan tomträttshavaren även göra vid upplåtelsen. I vetskap om att en på detta sätt beräknad avgäld skall leda till skälig avkastning av tomträttsupplåtelsen kan tomträttshavaren bedöma om kommunens krav på på avgäld vid upplåtelse är rimligt. Ett högt avgäldskrav vid upplåtelsen kan därmed bemötas med motkrav, t. ex. på hur avgälden skall bestämmas under upplåtelseiden.

Mot bakgrund av vad som anförts bör även i fortsättningen råda avtalsfrihet då avgälden skall bestämmas vid upplåtelse. Eftersom avgälden enligt förslaget i avsnitt 3 i fortsättningen skall kunna ändras årligen kommer denna avtalsfrihet att avse avgälden för första året av upplåtelseiden, om inte parterna avtalat om längre avgäldsperiod.

Som angivits i avsnitt 5.3 skall i lag anges bestämmelser om vad som skall vara högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar. För att sådana bestämmelser skall bli meningsfulla kan inte accepteras att parterna vid upplåtelse tillåts avtala om avgäldsökningar, utöver vad som inryms i den föreslagna avtalsfrihet som föreslagits i avsnitt 4.

5.5 Sammanfattning av de allmänna principerna för ett nytt avgäldssystem

I lag skall anges hur högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar skall bestämmas. Dessa regler skall gälla såvida inte parterna i enlighet med vad som föreslagits i avsnitt 4 avtalat om hur avgälden skall ändras under avtalstiden. Som där påpekats bör en utökad avtalsfrihet inte gälla i de fall tomträttsupplåtelsen avser småhusbebyggelse. Inom ramen för de bestämmelser som anges i lag skall en kommun ha frihet att själv utforma sitt avgäldssystem.

Den principiella uppbyggnaden av det förenklade avgäldssystem som skall regleras i lag kan beskrivas på följande sätt. För den första avgäldsperioden gäller den avgäld som parterna har avtalat om. Någon inskränkning i parternas möjligheter att fritt avtala om denna avgäld föreslås inte. En ordning där avgälden skall kunna ändras varje år innebär att den avgäld som bestäms vid upplåtelsen kommer att avse första året av upplåtelseiden, om inte parterna avtalat om längre avgäldsperiod. I det avgäldssystem som föreslås skall den för det första året av upplåtelseiden avtalade avgälden dock inte få höjas så länge den överstiger högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring.

Vid avgäldsändring skall högsta tillåtna avgäld för en tomträttsupplåtelse bestämmas genom att en i lag angiven avgäldsrenta multipliceras med ett på visst sätt bestämt avgäldsunderlag.

Avgäldsunderlaget, som skall vara kopplat till markvärdet, skall bestämmas så att det dels leder till rimliga avgäldsskillnader mellan olika tomträttsupplåtelser, dels lämnar utrymme för en årlig avgäldsutveckling i takt med markens värdetförändring. Hur detta avgäldsunderlag skall bestämmas redovisas närmare i avsnitt 6.

Storleken på den avgäldsrenta som anges i lag skall vara samma för hela landet och bestämmas så att fastighetsägaren vid en markvärdestegring i takt med inflationen erhåller en avkastning som motsvarar

avkastningen vid en alternativ jämförbar kapitalplacering. Vilken storlek på avgäldsräntan som skall anges i lag, beskrivs närmare i avsnitt 7.

Avgäldshöjningarna kommer med den föreslagna ordningen att bestämmas av förändringarna av avgäldsunderlaget, dvs. av markvärdestegringen. Tiden från det att den avgäld som avtalats för första året av upplåtelseiden får höjas kommer därmed att bli beroende av markvärdestegringen men också av vilken avgäld som avtalats för första året. Har avgälden för första året avtalats så att den motsvarar högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring kan den höjas i takt med markvärdestegringen redan andra året av upplåtelseiden. Ju högre avgäld som avtalats för första året, desto längre tid tar det innan den får höjas.

En konsekvens av den föreslagna ordningen är att avgäldsutvecklingen bör kunna ske lugnare både vid övergången från den först avtalade avgälden till högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring och därefter vid avgäldsändringarna. Olägenheterna med de språngvisa och kraftiga avgäldshöjningar som ofta följer av nuvarande ordning kan därmed undvikas. Högsta tillåtna avgäld kommer med den föreslagna ordningen dessutom att på ett mer renodlat sätt att kunna följa markens faktiska värdestegring än vad som är fallet med nuvarande ordning.

Följande beräkningsexempel visar vilken avgäldsutveckling, i löpande och fasta priser, som skulle följa av det föreslagna avgäldssystemet. Beräkningsexemplet har baserats på en avtalad avgäld för första året av upplåtelseiden om 6000 kr och ett avgäldsunderlag (markvärde) om 100 000 kr som ökar med 7 procent årligen samt en avgäldsränta om 3 procent. Vidare har antagits att inflationen uppgår till 5 procent vilket således innebär en real markvärdestegring med 2 procent.

Av diagrammen framgår att under de angivna förutsättningar är den ursprungligen avtalade avgälden högre än den högsta tillåtna avgälden vid avgäldsändringar under en tid av elva år. Under denna tid utgörs högsta tillåtna avgäld av den ursprungligen avtalade avgälden. Räknat i löpande priser kommer avgälden att vara oförändrad under denna tid. Räknat i fasta priser kommer avgälden däremot att minska under denna tid. Från och med år tolv får avgälden årligen höjas och utgå med högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring som då följer

markens värdestegring, i exemplet 7 procent per år räknat i löpande priser. Eftersom markvärdet i exemplet antagits stiga med 7 procent och inflationen antagits uppgå till 5 procent per år, blir den reala avgäldshöjningen i exemplet därefter ca 2 procent per år.

Avgäldsutveckling, uttryckt i löpande resp. fasta priser, vid en årlig markvärdestegring om 7 % och en årlig inflation om 5 %.



6 Avgäldsunderlaget

Det avgäldsunderlag som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring föreslås för småhusfastigheter utgöras av senast fastställda marktaxeringsvärde, omräknat med den förändring av statistiska centralbyråns fastighetsprisindex för länet som ägt rum från och med andra året före taxeringsåret till och med andra kalenderåret före den avgäldsperiod den nya avgälden avser.

För tomträtter som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse föreslås att avgäldsunderlaget skall bestämmas genom en individuell bedömning av markens värde i obebyggt skick, som får göras vart femte år. Högsta tillåtna avgäld skall utgöras av detta markvärde multiplicerat med den avgäldsränta som anges i lag. För vart och ett av de fyra senare åren av en femårsperiod får högsta tillåtna avgäld årligen räknas om med förändringarna av konsumentprisindex. Det nu angivna lagreglerade systemet skall tillämpas om inte något annat system gäller till följd av avtal mellan parterna (se avsnitt 4).

6.1 Allmänna överväganden

6.1.1 Markvärdet

I det förenklade avgäldssystem som redovisats i avsnitt 5 skall avgäldsunderlaget bestämmas så att högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar kan följa markvärdestegringen och så att rättvisa avgäldsskillnader erhålls mellan olika tomträttsupplåtelser. Avgäldsunderlaget bör därför vara kopplat till markvärdet.

En principiellt sett viktig fråga är vilket markvärde som skall komma till uttryck i avgäldsunderlaget. Inledningsvis bör framhållas att det ligger i tomträttsinstitutets natur att utgångspunkten bör vara marknadens bedömning av markvärdet, dvs. det mest sannolika utfallet om marken utbjöds till försäljning med äganderätt på den öppna

marknaden. Av fastighetsekonomisk expertis har vi fått information om att markens marknadsvärde i huvudsak bestäms av läget och av byggrättens omfattning. Andra förhållanden, t. ex. nedlagda kostnader, har generellt sett endast marginell betydelse för markvärdet.

Möjligheterna att kunna bestämma markens marknadsvärde påverkas av att den mark som upplåtits med tomträtt är bebyggd vid tiden för avgäldsändring. Avgäldsunderlaget skall således motsvara markvärdesdelen av en bebyggd fastighet. I avsnitt 2.2.2 har dock framgått att tillgängliga metoder inom fastighetsvärderingens område inte är avsedda och utformade för att på detta sätt bestämma värdet på delar av en helhet. Man måste därför acceptera att det inte är möjligt att på ett entydigt sätt dela upp värdet av en fastighet i en markvärdesdel och en byggnadsdel. Bestämningen av en bebyggd fastighets markvärde måste därför ske med en annan utgångspunkt.

Som närmare redovisats i avsnitt 2.2.1 har domstolarna vid bestämning av avgäldsunderlaget utgått från det saluvärde marken skulle ha haft i avröjt skick, dvs. som om den vore obebyggd. Det kan anmärkas att även vid fastighetstaxering av bebyggda fastigheter, då såväl mark- som byggnadsvärde skall bestämmas, bestäms markvärdet enligt 7 kap. 9 § fastighetstaxeringslagen (1956: 623) som om marken var obebyggd. Starka skäl talar därmed för att avgäldsunderlaget i det föreslagna avgäldssystemet skall baseras på det värde marken skulle ha haft om fastigheten fortfarande skulle varit obebyggd.

Som framgått av avsnitt 2.1 uttalade lagberedningen i sitt betänkande (SOU 1952: 28) Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m. att avgäldsunderlag skall utgöras av markvärdet vid omregleringstidpunkten (s. 62). Varken i betänkandet eller i andra förarbeten har antytts att man därvid skall beakta orsaken till markvärdets utveckling, t. ex. värdet av sådana åtgärder som tomträttshavaren bekostat. Det kan ifrågasättas om det överhuvudtaget är möjligt att med rimlig säkerhet kunna härleda delar av en markvärdestegring till de olika omständigheter som påverkar markvärdet. Som framgått av avsnitt 2.2.1 har domstolarna i vissa fall bedömt att den del av markvärdet som är hänförligt till tomträttshavarens insatser i princip inte skall ingå i avgäldsunderlaget. En sådan ordning kräver dock att omständigheterna i varje särskilt fall utreds och beaktas och är inte möjlig att förena med målsättningen att avgäldsändringar skall kunna genomföras på ett enkelt sätt utan domstolsprocesser. En grundlägg-

ande förutsättning för att den eftersträlvade förenklingen vid avgäldsändringar skall kunna åstadkommas är därför att avgäldsunderlaget i stället bestäms med utgångspunkt från att den obebyggda marken är i ett visst skick. Det naturliga är därvid att värderingen görs med utgångspunkt från att marken är iordningställd för byggande. Förutom nödvändiga åtgärder på marken för detta ändamål bör även anslutning till kommunalt va-nät anses vara en åtgärd för att iordningställa marken för byggande. Värdet av åtgärder som därutöver lett till en ökning av markvärdet skall inte räknas in i det avgäldsunderlag som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar.

Av 13 kap. 1 § jordabalken framgår att avgälden skall avse nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid för visst ändamål. Vid bestämning av avgäldsunderlaget finns det i likhet med nuvarande ordning anledning att vid markvärderingen beakta den nyttjanderätt till marken som följer av föreliggande planbestämmelser och eventuella inskränkningar av dessa som parterna kommit överens om i tomträttsavtalet. Det ligger i tomträttsinstitutets natur att vid markvärderingen skall endast beaktas värdet av den nyttjanderätt till mark som tomrättsupplåtelsen på nämnda sätt avser. Eftersom byggrättens värde kan antas vara beroende av tillgång till vatten och avlopp bör förekomst av anslutning till kommunalt va-nät eller annan va-anläggning anses ingå i markvärdet. Värdet av olika rättigheter, som parterna därutöver mer eller mindre fast knutit till tomrättsupplåtelsen, bör inte ingå i det avgäldsunderlag som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar.

Det avgäldsunderlag som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar bör baseras på ett på ovannämnda sätt definierat markvärde. Därmed kan tvister om huruvida en del av markvärdet uppstått genom tomträttshavarens åtgärder och vad som på olika sätt bekostats av tomträttshavaren undvikas. Sådana bestämmelser bör kunna tillämpas på redan ingångna tomträttsavtal, utan att grundläggande förutsättningar för dessa avtals ingående åsidosätts.

I enlighet med vad som framhålls i utredningsdirektiven bör man eftersträva en ordning där avgäldsunderlaget skall kunna baseras på sådana uppgifter om markvärdet som finns lätt tillgängliga för både fastighetsägare och enskilda tomträttshavare och som baserats på en

enhetlig mätning av markvärdena. Som framhållits i avsnitt 2.5 måste man vara beredd att acceptera vissa schabloniseringar, för att den eftersträlvade förenklingen av avgäldssystemet skall kunna uppnås.

I det följande görs en genomgång av de möjligheter som finns att kunna bestämma avgäldsunderlaget på det sätt som ovan redovisats.

6.1.2 Tänkbara grunder för avgäldsunderlaget

Tomträttskommittén diskuterade i sitt betänkande (SOU 1980: 49) Tomträtt tre olika sätt att fastställa avgäldsunderlaget, nämligen dels med ledning av exploateringskostnaderna, dels med ledning av marktaxeringsvärdet, dels genom individuell bestämning av marknadsvärdet (s. 135 f). I remissomgången framkom inga andra förslag till grunder för avgäldsunderlagets bestämning. Inte heller under vårt utredningsarbete har andra förslag till grunder för avgäldsunderlagets bestämning framkommit.

Exploateringskostnaderna

Tomträttskommittén konstaterade att kommunernas sätt att beräkna exploateringskostnaderna för en viss fastighet kunde ske på flera olika sätt och variera både i tiden och mellan olika områden. Tomträttskommittén pekade också på att kommunerna inte alltid har en aktuell och jämförbar kalkyl över exploateringskostnaderna. Kommittén framhöll vidare problemen med att kunna göra jämförelser, t. ex. avseende olikheter i planstandard, exploateringsförutsättningar, lägesförhållanden o. d., mellan den aktuella tomträttsfastigheten och den fastighet som exploateringskalkylen avsåg. Mot denna bakgrund ifrågasatte tomträttskommittén om exploateringskostnaderna kunde anses utgöra ett mått på markens marknadsvärde.

En ordning där avgäldsunderlaget bestäms med utgångspunkt från exploateringskostnaderna skulle således inte innebära garantier vare sig för att kommunen tillgodogörs markvärdestegringen eller för att avgäldsökningen håller sig inom ramen för markvärdestegringen. Tomträttens kreditvärde skulle därmed kunna äventyras. En sådan ordning kan inte anses ligga i linje med tomträttsinstitutets syfte. Inte heller torde kraven på enkelhet och entydighet kunna bli uppfyllda,

eftersom exploateringskostnaderna uppenbarligen kan beräknas på en mängd olika sätt. Man kan dessutom hysa principiella betänkligheter mot en ordning där avgälden bestäms ensidigt av ena parten utan egentlig möjlighet till prövning av en neutral instans. Mot denna bakgrund bör inte kommunens exploateringskostnader läggas till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar.

I sammanhanget kan noteras att Svea hovrätt i ett rättsfall konstaterat att det belopp som skall läggas till grund för beräkning av statliga bostadslån avseende markkostnaderna är ett schablonbelopp som utnyttjas vid bestämning av statliga lån och inte har någon direkt koppling till konstaterad markprisinivå (se rättsfall nr 13 i bilaga 2). Det bör tilläggas att lånebestämmelserna numera utformats så att statliga bostadslån avseende markkostnaderna endast beviljas upp till ett visst maximibelopp oavsett om det verkliga markvärdet är högre. Grunderna för beräkning av statliga bostadslån avseende markkostnaderna är därmed än mindre lämpade att ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld.

Individuell värdering

Som tidigare nämnts diskuterade tomträttskommittén också möjligheterna att bestämma avgäldsunderlaget genom en individuell bestämning av marknadsvärdet. Kommittén föreslog dock inte någon sådan ordning eftersom det ansågs kunna bli aktuellt endast beträffande särskilda fastighetstyper, såsom kommersiella fastigheter i större cityområden, och då under förutsättning att jämförelseobjekt fanns.

Av avsnitt 2.2.1 framgår att även om man med en sådan ordning kan komma fram till ett rättvisande markvärde kan man inte räkna med att uppnå den förenkling som efterlyses i direktiven. En ordning där avgäldsunderlaget bestäms med utgångspunkt från en individuell värdering bör således endast komma ifråga om andra möjligheter att bestämma avgäldsunderlaget inte står att finna.

Marktaxeringsvärdet

Den allmänna fastighetstaxeringen är genom riksdagsbeslut år 1985 uppdelad på så sätt att fastighetsbeståndet taxeras skilda år (prop.

1984/85: 222, SkU 1985/86: 2, SFS 1985: 820 och 821). År 1988 taxerades hyreshus- industri- och specialfastigheter medan småhusfastigheterna taxeras år 1990 och lantbruksfastigheterna år 1992. Därefter kommer taxering att ske vartannat år i samma ordningsföljd. Alla fastigheter kommer med nuvarande ordning således att taxeras vart sjätte år. Det innebär att man med jämna tidsmellanrum får uppgifter om markvärdet och därmed om markvärdestegringen. Dessa taxeringsvärden är fastställda i enlighet med enhetliga regler för hela riket och prövade av fastighetstaxeringsnämnder. Fastighetstaxeringsnämndernas beslut kan dessutom prövas i länsrätt, kammarrätt och under vissa förutsättningar i regeringsrätten.

Vid fastighetstaxeringen skall anges ett totalt taxeringsvärde, uppdelat på ett taxeringsvärde för marken och ett taxeringsvärde för byggnaden. För småhusfastigheter bestäms markvärdet och byggnadsvärdet var för sig. Det totala taxeringsvärdet för en småhusfastighet utgör summan av marktaxeringsvärdet och byggnadstaxeringsvärdet. För hyreshus- och industrifastigheter bestäms marktaxeringsvärdet och det totala taxeringsvärdet först varefter byggnadens taxeringsvärde beräknas som skillnaden däremellan. Byggnadstaxeringsvärdet får dock aldrig vara negativt.

I bilaga 3 ges en närmare beskrivning av hur marktaxeringsvärdena för småhusfastigheter, hyreshus- och industrifastigheter bestäms. Därav framgår att marktaxeringsvärdet skall motsvara 75 procent av marknadsvärdet, dvs. det pris som marken, om den var obebyggd, sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. Markvärderingen skall därvid göras i enlighet med de värderingsmetoder som närmare beskrivits i avsnitt 2.2.2. Vid fastighetstaxering bestäms således markvärdet efter samma principer och grunder som vid en individuell värdering av mark. Det bör framhållas att uppgifterna från den allmänna fastighetstaxeringen utgör den enda samlade bedömningen av enskilda fastigheters markvärden.

Tomträttskommittén anförde i sitt betänkande (SOU 1980: 49) att bestämning av avgäldsunderlaget med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet skulle ha flera fördelar. Kommittén hänvisade till att taxeringsvärdet bestäms med utgångspunkt från markens marknadsvärde och att bestämningen sker av från parterna fristående myndigheter och till att tomträttshavaren kan besvära sig över beslutet. Dessutom sker taxeringen samtidigt i hela landet vilket innebär att

man får en avvägning mellan olika områden. Kommittén pekade i sitt betänkande emellertid också på att taxeringen sker efter förhållandevis långt drivna schabloner och att det kunde föreligga vissa problem med att beräkna aktuellt markvärde eftersom uppgifterna på vilka taxeringen baseras är två gamla och taxeringen normalt sker endast vart femte år (enligt dåvarande regler). Tomträttskommittén fann, även med hänsyn till dessa nackdelar, att metoden med marktaxeringsvärdet framstod som skäligast och minst komplicerad jämfört med andra beräkningsmetoder och föreslog en ordning där avgäldsunderlaget skulle bestämmas med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet (s 136 f). De flesta remissinstanser delade kommitténs uppfattning att ett sådant system var godtagbart för tomträttsupplåtelser avsedda för småhusbebyggelse. Däremot ansåg flera remissinstanser att marktaxeringsvärdet inte borde läggas till grund för beräkning av avgäldsunderlaget i de fall upplåtelsen avser annat ändamål än bostadsbebyggelse.

I samband med tomträttskommitténs betänkande och den efterföljande remissbehandlingen framfördes farhågor om att fastighetstaxeringen skulle komma att ändras i grundläggande avseenden. Det ansågs tala mot att utgå från taxeringsvärdena vid avgäldsbestämning. Varken i utredningsdirektiven eller i annat sammanhang har emellertid anförts att sådana grundläggande omläggningar av fastighetstaxeringen skulle vara aktuella inom överskådlig tid. I efterhand kan således konstateras att dessa farhågor var obefogade. Vi har konstaterat att boendekostnadsutredningen i sitt betänkande (SOU 1989: 71) Ny bostadsfinansiering anført att bostadsbeskattningen (fastighetsskatten) bör baseras på faktorer som har direkt betydelse för bostadsnyttan, dvs. sådana förhållanden som bostadens storlek, standard och läge i förhållande till kommunikationer och annan service. Flera organisationer på bostadsmarknaden har i en gemensam skrivelse till regeringen gett stöd för sådana tankar. Utredningen konstaterar att i allt väsentligt finns uppgifter om sådana förhållanden i det material som samlas in till grund för fastighetstaxeringen (s. 66). Boendekostnadsutredningens förslag förutsätter således inte grundläggande förändringar av fastighetstaxeringen. Till bilden hör att fastighetstaxeringsvärdena inte enbart ligger till grund för fastighetsbeskattning utan också för förmögenhetsbeskattning samt för arvs- och gåvobeskattning. Man bör därmed kunna utgå från att såväl

fastighetsägare som tomträttshavare även i framtiden genom fastighetstaxeringen kommer att erhålla uppgift om vilket värde som samhället anser att marken har. Detta gör givetvis att man vid utformningen av ett förenklat avgäldssystem inte utan starka skäl kan frångå marktaxeringsvärdena som bas för avgäldsunderlaget. Jämfört med alternativen torde också en avgäldsbestämning med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet vara den enda ordning som kan leda till den förenkling av avgäldssystemet som efterlyses i direktiven.

Det ter sig därmed naturligt att närmare undersöka möjligheterna att utgå från marktaxeringsvärdet vid bestämning av det avgäldsunderlag som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar. Vid en sådan bedömning av lämpligheten av att införa en ordning där avgäldsunderlaget skall bestämmas med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet bör särskilt beaktas dels hur väl marktaxeringsvärdet speglar markens marknadsvärde, dels om en sådan ordning kan förväntas öka antalet överklaganden av marktaxeringsvärdena. Mot bakgrund av föreliggande skillnader i förfarandet vid fastighetstaxering och fastigheternas skilda ändamål görs denna bedömning uppdelat på småhusfastigheter och på övriga fastigheter.

6.2 Avgäldsunderlaget för småhusfastigheter

6.2.1 Marktaxeringsvärdet för småhusfastigheter

Allmänt gäller att svårigheterna vid markvärdering, oavsett om det är fråga om fastighetstaxering eller individuell värdering, uppstår då det saknas ortsprisunderlag för obebyggd mark. Problemen gör sig framför allt gällande då värderingen avser markvärdet för bebyggda fastigheter som är belägna i tätorternas centrala delar eller i andra områden som är färdigbyggda. Det ligger i sakens natur att det inom sådan områden sällan eller aldrig förekommer försäljning av obebyggd tomtmark i sådan omfattning att det går att få fram ett ortsprisunderlag som kan leda till säkra värderingar.

Som närmare redovisas i bilaga 3 har man för småhusfastigheter funnit en metod att bestämma markvärdet med utgångspunkt från fastighetens totala värde, då det saknas ortsprisunderlag för obebyggd tomtmark. Genom uppgifter från sådana områden där det förekommer försäljning av såväl obebyggd tomtmark som bebyggda småhus-

fastigheter har man kunnat konstatera ett visst samband mellan markvärdet och fastighetens totala värde. Genom att utgå från detta samband har man kunna bedöma markvärdet även för bebyggda småhusfastigheter i sådana områden där försäljningen av obebyggd tomtmark är mycket begränsad. På det sättet har man kunnat göra en så säker bedömning av markvärdet för bebyggda småhusfastigheter som är möjlig då ortsprisunderlaget för obebyggd tomtmark är otillräckligt. Eftersom denna värdering sker i enlighet med gängse värderingsmetoder och med tillgång till allt ortsprisunderlag som är tillgängligt finns det ingen anledning att utgå från att man vid en individuell värdering skulle komma fram till värden som objektivt sett är riktigare.

Det har ibland ifrågasatts om inte taxeringsmyndigheterna vid brister i ortsprisunderlaget är så försiktiga i sin bedömning att marktaxeringsvärdena för småhusfastigheter kommer att understiga 75 procent av marknadsvärdet. Att sådan försiktighet iaktas i särskilda fall vid osäkert underlag måste dock betraktas som naturligt och torde även förekomma vid individuella värderingar i motsvarande fall. Varken genom offentlig statistik eller på annat sätt kan dock stöd erhållas för att marktaxeringsvärdena skulle bestämmas så försiktigt att de generellt sett understiger 75 procent av marknadsvärdet. Marktaxeringsvärdena för småhusfastigheter får således anses ge ett tillfredsställande mått på såväl markvärdena och deras stegring som värdeskillnaderna mellan olika tomträttsupplåtelser för småhusbebyggelse.

Av bilaga 3 framgår vidare att marktaxeringsvärdet för småhusfastigheter bestäms efter förhållandevis strikta regler. Utrymmet för subjektiva bedömningar, som skulle kunna leda till obefogade skillnader mellan olika tomter och mellan taxeringarna, är därmed litet. Det finns också en instansordning där taxeringsvärdena kan prövas på ett objektivt sätt. De strikta reglerna för bestämning av marktaxeringsvärdet för småhusfastigheter innebär samtidigt att framgång med överklagande endast torde nås om den klagande kan visa att taxeringsbeslutet innehåller direkta fel eller att markvärderingen i grunden är felaktig. Man behöver därför inte befara att en ordning där avgäldsunderlaget skall bestämmas med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet skall leda till att beslut om marktaxeringsvärde överklagas i större utsträckning.

Mot denna bakgrund och med beaktande av de fördelar som marktaxeringsvärdena i detta sammanhang har framför en annan ordning att bestämma markvärdena föreslås att marktaxeringsvärdet läggs till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring i de fall marken upplåtits för småhusbebyggelse.

Av redovisningen i bilaga 3 av hur marktaxeringsvärdena bestäms framgår att marktaxeringsvärdet för en småhusfastighet inte exakt motsvarar det markvärde tomten skulle ha haft om den fortfarande vore obebyggd men iordningställd för byggande. I viss utsträckning påverkar även andra faktorer marktaxeringsvärdet. Detta bör beaktas vid beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring. Justeringar av marktaxeringsvärdet ingick även i tomträttskommitténs förslag och har också gjorts med nuvarande bestämmelser då domstolarna bestämt avgäldsunderlaget. I avsnitt 6.2.2–5 redovisas närmare i vilken utsträckning som bestämningen av marktaxeringsvärdet fordrar särskilda hänsynstaganden för bestämning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring.

6.2.2 Värdepåverkande åtgärder på marken

Som framgått av avsnitt 6.1.1 bör det avgäldsunderlag som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar baseras på det värde marken skulle ha haft om den fortfarande varit obebyggd, men iordningställd för byggande. Vid bestämning av detta avgäldsunderlag skall det således sakna betydelse om det är tomträttshavaren som bekostat markens iordningställande för bebyggelse. I sammanhanget bör framhållas att enligt värderingsteknisk expertis bestäms markvärdet huvudsakligen av lägesfaktorn och av byggrättens omfattning. Nedlagda kostnader för grov- och finplanering av marken m. m. anses inte ha någon större påverkan på markvärdet. Även om tomträttshavare i många fall svarat för icke obetydliga kostnader för att iordningställa tomtmarken torde således dessa insatser endast ha marginell påverkan på marktaxeringsvärdet.

Det kan dessutom tilläggas att vid en ordning där man vid avgäldsändringar skulle beakta värdet av de åtgärder för markens iordningställande som tomträttshavaren bekostat torde man inte kunna undvika tvister om värdet av dessa åtgärder. Tvisterna skulle i sådana fall även

kunna gälla i vilken utsträckning tomträttshavarens kostnader redan beaktats då avtalsvillkoren bestämdes vid upplåtelsen. Den eftersträ-vade enkelheten vid avgäldsändringar skulle således inte kunna åstad-kommas med en sådan ordning. Man bör i stället kunna utgå från att friheten att vid upplåtelsen avtala om avgäldsbeloppet och hur länge det skall vara oförändrat ger parterna tillräckligt utrymme att beakta värdet av de åtgärder för markens iordningställande som tomträttsha-varen har att bekosta. Med hänsyn till att sådana kostnader varierar i hög grad mellan olika tomter och till att det normalt får antas vara möjligt för parterna att bedöma dem vid upplåtelsen, ter det sig na-turligt att dessa förhållanden på detta sätt beaktas då avgälden avtalas vid upplåtelsen.

Den mark som upplåtits för småhusbebyggelse och som är föremål för avgäldsändring är dock i allmänhet inte enbart iordningställd för byggande utan har normalt också en trädgårdsanläggning. Av bilaga 3 om bestämning av marktaxeringsvärden framgår att värdet av träd-gårdsanläggning inräknas i marktaxeringsvärdet för småhus. Efter-som det avgäldsunderlag som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld skall baseras på det värde marken skulle ha om den enbart vore iordningställd för byggande bör detta beaktas vid be-stämning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar.

Av beskrivningen i bilaga 3 om hur marktaxeringsvärden bestäms framgår att det i uppgifterna från fastighetstaxeringen inte särredovi-sas hur stor del av marktaxeringsvärdet som utgörs av värdet av träd-gårdsanläggningar. En förutsättning för att trädgårdsanläggningarnas värde skall kunna beaktas vid avgäldsbestämningen utan att det skall leda till tvister är därför att det kan ske efter en schablonregel.

Enligt experter på fastighetsvärdering och på fastighetstaxering på-verkar kostnader för att anlägga trädgårdar endast i begränsad ut-sträckning tomtmarkens värde. Trädgårdsanläggningarnas värde är oberoende av tomtmarkens läge. Preliminära uppgifter från lantmä-teriverket tyder på att värdet av trädgårdsanläggningar skulle komma att ingå i marktaxeringsvärdena med mellan 10 000 och 25 000 kr. vid 1990 års småhustaxering. Ett sådant värde motsvarar en andel på 10–25 procent vid ett marktaxeringsvärde om 100 000 kr. Vid ett marktaxeringsvärde om 200 000 kr blir andelen ca 5–13 procent och vid marktaxeringsvärden på 400 000 kr blir andelen ca 3–6 procent.

Enkelheten talar för att trädgårdsanläggningarnas värde beaktas med utgångspunkt från att de anses svara för en viss schablonmässigt bestämd andel av taxeringsvärdet. Även om inte full rättvisa därmed erhålls bör ändå en sådan ordning kunna accepteras eftersom det här är frågan om förhållandevis små belopp.

En sådan ordning lämnar dessutom utrymme för ytterligare för-
enkling av avgäldssystemet genom att värdet av trädgårdsanläggningar kan beaktas vid bestämning av den avgäldsränta som skall anges i lag. På det sättet kan man komma ifrån en extra beräkningsomgång då högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar skall bestämmas i enskilda fall. Hur avgäldsräntans storlek skall bestämmas redovisas närmare i avsnitt 7. Det kan dock redan här sägas att den bedömning av skälig avkastningsgrad, som skall ligga till grund för avgäldsräntans storlek, inte kan göras utan en visst mått av osäkerhet. Avgäldsräntans storlek får därför slutligen bestämmas efter en skälighetsbedömning. Trädgårdsanläggningarnas ovan angivna andel av marktaxeringsvärdet bör kunna beaktas inom ramen för denna skälighetsbedömning och alltså inte tillåtas påverka det markvärde som utgör avgäldsunderlaget.

6.2.3 Värdet av anslutning till va-nät och av andra rättigheter

I avsnitt 6.1 har angivits att det markvärde som bör ligga till grund för avgäldsunderlaget bör bestämmas med utgångspunkt från värdet av nyttjanderätten till marken. I detta värde bör inräknas värdet av att fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät eller har annan vatten- och avloppsanläggning.

Den kartläggning över förhållandena år 1977–1978 som redovisats i tomträttskommitténs betänkande (SOU 1980: 49) Tomträtt visar att det förekommer både att tomträttshavaren i särskild ordning betalat anslutningsavgifter för vatten- och avloppsanläggning och att tomt-rätter upplåtits utan att särskild anslutningsavgift tagits ut av tomträttshavaren (s. 56). Som framhållits i avsnitt 6.1.1 skulle det inte vara möjligt att uppnå den eftersträlvade förenklingen vid avgäldsändringar om man i varje enskilt fall måste utreda om och i vilken utsträckning sådan anslutningsavgift betalats av tomträtts-havaren. Man torde inte kunna utesluta att tomträttshavare i sådana fall kan hävda att även om inte särskild avgift betalats så har värdet av

va-anslutningen beaktats då avgälden bestämts vid nyupplåtelsen. En grundläggande förutsättning för att domstolsprocesser skall kunna undvikas är därför att avgäldsunderlaget kan bestämmas oberoende av om tomträtthavaren betalt för sådan anslutning eller ej.

Av bilaga 3 framgår att marktaxeringsvärdet inkluderar värdet av att fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Detta värde, som är oberoende av tomtmarkens läge, bestäms normalt som en viss andel av den aktuella avgiften för anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Man bör därmed kunna utgå från att man utan justering av marktaxeringsvärdet kommer fram till ett avgäldsunderlag som på ett rimligt sätt speglar markvärdet och de skillnader mellan olika tomter som föranleds av skilda förhållanden då det gäller förekomst av vatten- och avloppsanslutning.

I sammanhanget kan nämnas att värdet av anslutning till kommunalt fjärrvärmenät och andra rättigheter inte ingår i marktaxeringsvärdet. Någon justering av marktaxeringsvärdet bör således inte göras för värdet av sådan rättighet. Det bör vidare framhållas att vid bestämning av marktaxeringsvärdet beaktas om tomten har del i samfällighet eller gemensamhetsanläggning. Att mark fördelats på vissa fastigheter på detta sätt är en följd av fastighetsbildningen. Tomträtthavaren får på detta sätt del av nyttjanderätten till mark som är belägen utanför fastigheten. Värdet av sådana andelar skall dock inte betraktas som en annan rättighet än nyttjanderätt till mark. Vid bestämning av avgäldsunderlaget skall således inte marktaxeringsvärdet justeras med hänsyn till värdet av sådana andelar.

Parterna har möjlighet att i tomträttsavtalet eller genom s. k. sidoavtal mer eller mindre fast koppla olika rättigheter till tomträttsupplåtelsen. Det kan anmärkas att inte enbart kommuner utan även sådan statliga myndigheter och verk såsom domänverket, SJ och postverket m. fl. kan upplåta mark med tomträtt. De är oförhindrade att på olika sätt koppla en tomträttsupplåtelse med andra rättigheter som är hänförliga till fastighetsägarens verksamhet och beakta värdet av sådana rättigheter då avgälden bestäms vid nyupplåtelsen. Värdet av sådana rättigheter ingår inte i marktaxeringsvärdet. Det kan inte heller anses vara rimligt att de skall anses vara hänförliga till markvärdet. Förekomst av sådan överenskommelser bör således inte påverka beräkningen av avgäldsunderlaget och därmed inte heller föranleda någon justering av marktaxeringsvärdet.

Det bör slutligen anmärkas att lagberedningen i sitt betänkande (SOU 1952: 28) Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m. anförde att avgäldsunderlaget skall utgöras av markvärdet vid tidpunkten för omregleringen (s. 62). Den föreslagna ordningen ligger därmed i linje med grunderna för nuvarande ordning och kan inte anses innebära att förutsättningarna för redan upplåtna tomträtter ändras.

6.2.4 De statliga räntebidragens påverkan på markvärdet

Vid bostadsbebyggelse utgår under vissa förutsättningar statliga subventioner i form av räntebidrag. Räntebidraget är så utformat att på 95 procent av ett på visst sätt bestämt låneunderlag behöver husägaren endast betala en garanterad ränta, som för första året uppgår till 4,9 procent för småhus. Den garanterade räntan trappas därefter upp med 0,5 procentenheter per år tills den garanterade räntan motsvarar det statliga räntebidragstaket, som i december 1989 uppgick till i storleksordningen 13 procent.

Under utredningsarbetet har diskuterats om förekomsten av statliga räntebidrag leder till ett högre värde på obebyggd tomtmark än på sådan jämförbar bebyggd tomtmark för vilken räntebidrag inte längre utgår. Det har därvid ifrågasatts om inte en eventuell sådan värdehöjande effekt bör beaktas då högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar skall bestämmas.

Vid den provvärdering som föregått den allmänna fastighetstaxeringen av småhus år 1990 har uppgifter framkommit om ett visst samband mellan det totala fastighetsvärdet och byggnadsår. Uppgifterna visar att jämfört med en nybyggd fastighets värde är värdet för jämförbara småhusfastigheter med byggnad som är yngre än 20 år ca 2 procent lägre för varje år som fastigheten varit bebyggd. Värdet av en småhusfastighet med en byggnad som är 20 år skulle således normalt ligga på en nivå som motsvarar ca 60 procent av en motsvarande nybyggd fastighets värde. För fastigheter med byggnad som är äldre än 20 år visar uppgifterna från provvärderingen på att den relativa värdeminskningen efter 20 år är långsammare och uppgår till ca 1 procent varje år. De nämnda sambanden mellan värde och byggnadsår har beräknats för fastigheter som i övrigt är jämförbara när det gäller

läge, standard och andra värdepåverkande faktorer. Eftersom den relativa värdeminskningen är snabbare för fastigheter med byggnader som är yngre än 20 år, dvs. den tid under vilken statliga bostadssubventioner kan antas utgå, finns det anledning att räkna med att subventionerna har en effekt på det totala fastighetsvärdet.

Frågan är dock om man därmed kan hävda att de statliga räntebidragen, trots att de utgår först sedan fastigheten bebyggt, har en prishöjande effekt på obebyggd tomtmark. Vid bedömning därav måste beaktas att byggnadsentreprenörer, byggmaterialtillverkare m. fl. får antas vara lika angelägna som säljare av obebyggd tomtmark att tillgodogöra sig värdet av räntebidragen genom högre priser på sina insatser. Räntebidragens eventuella påverkan på markpriserna kommer därmed att vara beroende av den marknadssituation som råder varje enskilt fall. För att kunna visa hur stor del som är hänförlig till räntebidragen måste en jämförelse kunna göras med priserna på sådan mark för vilken räntebidrag inte utgår. Försäljning av sådan obebyggd mark förekommer dock inte i sådan omfattning att en jämförelse är möjlig. Inte heller kan vägledning erhållas av priserna för bebyggda fastigheter eftersom det i efterhand inte går att göra en entydig uppdelning av en bebyggd fastighets värde i vad som är hänförligt till mark resp. till byggnad. Man torde därmed få konstatera att det vare sig i enskilda fall eller rent allmänt går att visa i vilken utsträckning som värdena på obebyggd tomtmark påverkas av statliga räntebidrag.

Även om det inte skulle vara möjligt att bevisa att räntebidragen har en prishöjande effekt på obebyggd tomtmark, ter det sig ändå inte osannolikt att en viss sådan påverkan föreligger. De tomträttshavare som inte erhåller räntebidrag kan då uppfatta det som stötande om högsta tillåtna avgäld skulle baseras på ett markvärde som förhöjts av förekommande räntebidrag. Trots rådande osäkerhet kan det således finnas anledning att beakta detta vid utformning av bestämmelserna för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring. För att inte enkelheten i avgäldssystemet skall äventyras, bör räntebidragens prispåverkande effekt beaktas generellt vid avgäldsräntans bestämning. Detta bör lämpligen ske på samma sätt som föreslagits beträffande värdet av trädgårdsanläggningar, dvs. inom ramen för den skälighetsbedömning som slutligen får bestämma avgäldsräntans storlek. Det finns därvid anledning att ta hänsyn till att som en del av den ak-

tuella omläggningen av skattesystemet ingår en begränsning av räntebidragen, med åtföljande begränsning av deras prispåverkan.

6.2.5 Taxeringsvärdets andel av markens marknadsvärde

Som framgått av avsnitt 6.2.1 skall marktaxeringsvärdet motsvara 75 procent av tomtmarkens marknadsvärde. Tomträttskommittén föreslog att detta skulle beaktas genom att marktaxeringsvärdet skulle räknas upp med en faktor 1,33 för att komma upp till marknadsvärdet. Några invändningar mot ett sådant förfarande anfördes inte av remissinstanserna. Av rättsfallsreferaten framgår att domstolarna i hög grad också har tillämpat en sådan ordning då avgäldsunderlaget bestämts med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet.

Det förhållandet att taxeringsvärdets andel av marknadsvärdet är densamma för alla småhusfastigheter talar dock för att detta beaktas generellt då den avgäldsränta som skall anges i lag skall bestämmas. På det sättet kan man undvika en onödig beräkningsomgång då det avgäldsunderlag som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld skall beräknas i varje enskilt fall.

Sammanfattningsvis kan därmed, mot bakgrund av vad som i övrigt framkommit i avsnitten 6.2.1–6.2.4, konstateras att starka skäl talar för att avgäldsunderlaget för småhusfastigheter bör bestämmas med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet. Det förhållandet att marktaxeringsvärdet dels skall uppgå till 75 procent av marknadsvärdet, dels kan vara påverkat av värdet av trädgårdsanläggningar och av förekomst av statliga räntesubventioner får beaktas då den avgäldsränta som skall anges i lag skall bestämmas. I avsnitt 7 redovisas närmare hur en sådan avgäldsränta bör bestämmas.

Det bör i detta sammanhang anmärkas att en viss komplikation vid avgäldsändringar kan uppstå i de fall avgäldsunderlaget beräknas med utgångspunkt från ett marktaxeringsvärde och detta har överklagats. Av bestämmelserna om överklagande av marktaxeringsvärdet framgår att det i vissa fall kan ta mycket lång tid innan marktaxeringsvärdet slutligen fastställts. Det skulle innebära betydande komplikationer om avgälden för ett visst år inte skulle kunna beräknas innan marktaxeringsvärdet slutligen fastställts. Därför bör avgäldsunderlaget beräknas med utgångspunkt från det marktaxeringsvärde som senast an-

givits av fastighetstaxeringsnämnd eller högre instans. I specialmotiveringen till 10 a § anges närmare hur detta bör ske. Om marktaxeringsvärdet skulle ändras efter ett överklagande får avgälden i efterhand ändras i enlighet härmed. Detta bör givetvis kunna göras ofördröjligen så snart marktaxeringsvärdet ändrats. Detta förfaringssätt används även av skattemyndigheterna då ett ändrat taxeringsvärde föranleder en förnyad beräkning av t. ex. fastighetsskatten. Det kan då bli frågan om återbetalning av erlagda avgäldsbelopp, resp. om att tomträttshavaren får betala in ytterligare avgäld för förfluten tid. Som tidigare angivits finns det dock anledning att räkna med att det endast är i undantagsfall som ett överklagande leder till förändrat marktaxeringsvärde för småhusfastigheter.

6.3 Avgäldsunderlaget för övriga fastigheter

6.3.1 Marktaxeringsvärdet för hyreshus-, kontors- och industrifastigheter

I likhet med vad som tidigare nämnts beträffande småhusfastigheter uppstår problem vid bestämning av marktaxeringsvärden för hyreshus-, kontors- och industrifastigheter då ortsprisunderlaget avseende obebyggd tomtmark är otillfredsställande. Dessa problem blir särskilt framträdande för fastigheter som är belägna i tätorternas centrala delar eller andra färdigbyggda områden. Som tidigare framgått kan markvärdet för bebyggda småhusfastigheter i motsvarande fall bedömas med utgångspunkt från att markvärdet generellt sett svarar för en viss andel av totalvärdet. Den möjlighet föreligger dock inte för hyreshus-, kontors- och industrifastigheter. Det beror framför allt på att kategorin hyreshus-, kontor- och industribyggnader är inbördes olikartade till storlek, användningsätt m. m. jämfört med vad som gäller för småhusfastigheter. Vid brister i ortsprisunderlaget tvingas därmed taxeringsmyndigheterna till en betydande försiktighet vid bestämning av marktaxeringsvärdena för hyreshus-, kontors- och industrifastigheter för att överklaganden på denna punkt skall kunna undvikas. Svårigheterna att bestämma marktaxeringsvärdet är särskilt påtagliga för affärs- och kontorsfastigheter där lägesfaktor har stor betydelse och byggrättens omfattning kan skilja sig mellan olika fastigheter.

Även om det därmed är sannolikt att svårigheterna främst uppstår för de angivna fastighetsslagen kan dock inte uteslutas att de också uppstår för industrifastigheter och flerbostadshus.

Som tidigare nämnts skall byggnadens taxeringsvärde beräknas som skillnaden mellan det totala taxeringsvärdet och marktaxeringsvärdet. Byggnadstaxeringsvärdet får dock aldrig vara negativt. Även reglerna för hur totalvärde och byggnadsvärde skall bestämmas kan därmed påverka möjligheterna att bestämma ett marktaxeringsvärde som uppgår till 75 procent av marknadsvärdet.

Mot denna bakgrund kan man, framför allt i de fall marken är belägen i större tätorters centrala delar, inte räkna med att marktaxeringsvärdena för hyreshus-, kontors- och industrifastigheter alltid uppgår till 75 procent av marknadsvärdet. Denna uppfattning stärks även av de rättsfall som redovisas i bilaga 2. I exempelvis rättsfallet NJA 1986 s. 272 kom HD fram till ett markvärde som avsevärt översteg marktaxeringsvärdet för ifrågavarande fastighet. Som tidigare nämnts kritiserades också tomträttskommitténs förslag att utgå från marktaxeringsvärdet för dessa fastigheter av remissinstanserna, framför allt av kommunerna, för att marktaxeringsvärdet för hyreshus-, kontors- och industrifastigheter ansågs vara ett dåligt mått på markens marknadsvärde.

I avsnitt 6.1.2 anfördes att man i denna fråga även bör beakta hur en ordning där avgäldsunderlaget enbart skulle få bestämmas med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet kan antas påverka antalet överklaganden av marktaxeringsvärdena. Det kan därvid konstateras att med en sådan ordning skulle en fastighetsägare, som anser att åsatt marktaxeringsvärde för en tomträttsfastighet understiger 75 procent av marknadsvärdet, vara tvingad att överklaga det åsatta marktaxeringsvärdet för att erhålla en avgäld som motsvarar skälig avkastning av markvärdet. Mot bakgrund av vad som tidigare anförts beträffande marktaxeringsvärdena för ifrågavarande slag av fastigheter är det sannolikt att en sådan ordning leder till ökat antal överklaganden över åsatt marktaxeringsvärde. Tvister om det markvärde som skall ligga till grund för avgäldsunderlaget skulle därmed i praktiken enbart flyttas från fastighetsdomstolarna med nuvarande ordning till förvaltningsdomstolarna. Det bör tilläggas att förfarandet vid bestämning av marktaxeringsvärden innebär att en kommun för att nå framgång vid ett överklagande vanligen inte kan begränsa överklagandet till den

aktuella tomträttsfastigheten. I praktiken måste kommunen för att nå framgång med överklagandet kunna visa att marktaxeringsvärdet bestämts felaktigt även för näraliggande fastigheter, också för de som disponeras med äganderätt. En sannolik följd av en ordning där avgäldsunderlaget enbart skulle vara beroende av marktaxeringsvärdet skulle därmed vara att antalet överklaganden över marktaxeringsvärdena kommer att omfatta betydligt fler fastigheter än den aktuella tomträttsfastigheten och därmed omfatta även sådana fastighetsägare som inte berörs av tvisten om markvärdet för tomträttsfastigheten. Det bör i detta sammanhang understrykas att det endast är kommunerna som har möjlighet att på detta sätt överklaga beslut om marktaxeringsvärdet som inte avser egna fastigheter. Andra fastighetsägare som upplåter mark med tomträtt har inte sådan möjlighet och torde därmed i praktiken ha mycket begränsade möjligheter att kunna hävda att marktaxeringsvärdet skall vara högre än det åsatta.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det finns välgrundad anledning att befara att marktaxeringsvärdena för hyreshus-, kontors- och industrifastigheter inte alltid uppgår till 75 procent av marknadsvärdena. Man kan därmed inte anse att marktaxeringsvärdena för dessa fastighetsslag med rimlig säkerhet speglar markvärdet och dess förändringar. Det finns därmed anledning att räkna med att en ordning där avgäldsunderlaget enbart får vara beroende av marktaxeringsvärdet skulle leda till att tvister om avgäldsunderlaget skulle flyttas till förvaltningsdomstolarna och därvid leda till en betydande ökning av antalet överklaganden över marktaxeringsvärdet. En sådan ordning skulle inte innebära att de eftersträfvade förenklingarna uppnås. Det är snarare sannolikt att en sådan ordning leder till fler tvister som dessutom kommer att omfatta andra fastighetsägare än de berörda parterna.

En ordning där avgäldsunderlaget inte skulle få bestämmas högre än vad som följer av marktaxeringsvärdet innebär en risk för att fastighetsägaren hindras att tillgodogöra sig markvärdestegringen. Att införa en sådan ordning för redan upplåtna tomträtter skulle innebära att grundläggande förutsättningar för tomträttsavtalet ändras. Därmed framstår det som uppenbart olämpligt att utforma bestämmelserna så att avgäldsunderlaget för tomträtter som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse enbart skall kunna bestämmas med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet.

Starka skäl talar därför att bestämmelserna för beräkning av avgäldsunderlaget för ifrågavarande fastigheter bör utformas på annat sätt än för tomträtter som upplåtits för småhusbebyggelse. Till bilden hör också att med hänsyn till de höga avgäldsbelopp det kan vara fråga om för tomträtter som upplåtits för annat ändamål än för småhusbebyggelse det är angeläget att avgäldsunderlaget skall kunna spegla markvärdet på ett tillfredsställande sätt.

Av de i avsnitt 6.1.2 redovisade tänkbara grunderna för avgäldsunderlaget återstår möjligheten att göra en fri markvärdering i varje enskilt fall. Mot bakgrund av vad som anförts bör bestämmelserna utformas så att de ger utrymme för bestämning av avgäldsunderlaget med utgångspunkt från en sådan fri markvärdering. Det bör anmärkas att en sådan ordning givetvis inte hindrar parterna att inom ramen för den i avsnitt 4 föreslagna avtalsfriheten komma överens om att avgäldsunderlaget skall bestämmas med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet.

6.3.2 Fri markvärdering

Som anförts i avsnitt 6.1.1 bör högsta tillåtna avgäld bestämmas med utgångspunkt från det värde tomtmarken skulle ha om den vore obebyggd men iordningställd för byggande. Bestämmelserna bör därför utformas så att det anges att avgäldsunderlaget skall motsvara markens värde i obebyggt skick. I föregående avsnitt har föreslagits att avgäldsunderlaget för tomträtter som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse skall kunna bestämmas med utgångspunkt från en fri värdering av marken i varje enskilt fall. Det ligger i sakens natur att man med bestämmelser om en fri värdering i varje enskilt fall inte närmare kan ange hur denna värdering skall gå till och hur olika omständigheter i det enskilda fallet skall beaktas. I detta sammanhang kan det ändå finnas anledning att diskutera möjligheterna att bedöma detta markvärde.

Inledningsvis bör understrykas att en bedömning av markens värde i obebyggt skick givetvis i första hand bör göras med utgångspunkt från ett ortsprisunderlag avseende obebyggd tomtmark. Som tidigare framgått kan man emellertid inte alltid räkna med att det föreligger ett tillfredsställande ortsprisunderlag för obebyggd tomtmark som kan

ge vägledning om markvärdet för ifrågavarande tomträtter. Dessa brister har som nämnts i avsnitt 6.3.1 bl. a. inneburit att marktaxeringsvärden inte alltid uppgår till 75 procent av marknadsvärdet. Man kan dock inte genom räkna med att genom en individuell värdering erhålla ett bättre mått på markvärdet om man enbart är hänvisad till det ortsprisunderlag som inneburit en otillfredsställande bestämning av marktaxeringsvärdet.

För att få en bättre grund för markvärderingen bör man för dessa tomträttsupplåtelser acceptera en ordning där markvärdet bestäms med utgångspunkt från fastighetens totala värde. En sådan ordning torde vara en förutsättning för att över huvud taget kunna bestämma markvärdena i t. ex. Stockholms centrala delar. Genom att från det totala värdet för fastigheten göra avdrag för byggnadens värde och därvid ta hänsyn till vad som kan anses vara skälig avkastning på byggnadskapitalet, erhålls ett mått på markvärdesdelen av den bebyggda fastigheten. För att få ett mått på marknadsvärdet på marken om den varit obebyggd bör även beaktas att den som köper mark för att bebygga den dels har en kapitalkostnad för marken under byggtiden, dels får antas räkna med en viss byggherreavkastning för projektet.

Frågan har väckts om det därvid är möjligt att åstadkomma förenklingar i avgäldssystemet på så sätt att markvärdet skulle bestämmas genom att kapitalisera det överskott som återstår efter det att man från fastighetens driftnetto gjort avdrag för avskrivningar och skälig avkastning på byggnadskapitalet och i lag ange en viss procentsats för hela landet som skall anses utgöra skälig avkastning på byggnadskapitalet. Mot en sådan ordning har invänts att en enda procentsats avseende skälig avkastning på byggnadskapitalet skulle innebära att samma avkastning skulle utgå för byggnader oavsett var i landet de är belägna. Det stämmer inte med att placerares direktavkastningskrav varierar beroende på vilken värdetillväxt av placeringen som de kan förvänta sig på olika orter. Därför bör en markvärderingen helt basera sig på de avkastningskrav som råder på resp. marknad

På många orter torde det finnas ett så omfattande ortsprisunderlag för bebyggda fastigheter att tillfredsställande vägledning om fastighetens totala värde därigenom kan erhållas. En fastighets totala värde bestäms av dess driftnetto, dvs. det överskott som återstår sedan drift- och underhållskostnader dragits från bruttobetalingarna, och för-

väntningar om framtida avkastningar. Förväntningar om en framtida avkastningsökning kommer till uttryck genom att en investerare är beredd att acceptera en lägre direktavkastning, dvs. fastighetens driftnetto i procent av fastighetens marknadsvärde. Man bör därmed kunna utgå från den direktavkastning som framkommer av ortsprisunderlaget uttrycker avkastningskravet på fastighetsmarknaden. En fastighets totala marknadsvärde kan därför bestämmas av dess driftnetto, kapitaliserat med det direktavkastningskrav som råder på marknaden för jämförbara fastigheter. Om inte tillfredsställande ortsprisunderlag för bebyggda fastigheter som är jämförbara med prövoobjektet föreligger, kan prövofastighetens totala värde således beräknas på ett sådant sätt. Vid sådan bestämning av fastighetens totala värde bör man utgå från att avkastningskravet efter avskrivningar är lika stort för byggnadskapital och markkapital, såvida inte det föreligger ett underlag som med säkerhet visar på skilda avkastningskrav efter avskrivningar. Det bör understrykas att avkastningskravet givetvis skall bestämmas oberoende av den avgäldsränta som anges i lag.

Vid bedömning av byggnadsvärdet bör man utgå från att det högst uppgår till kostnaden för att på nytt uppföra motsvarande byggnad. Med sådan kostnad avses det pris som man får räkna med att betala på marknaden för att få motsvarande byggnad uppförd. Till byggnadskostnaden bör, förutom renodlade byggkostnader, hänföras projekteringskostnader samt kapitalkostnader för byggprojektet för tiden fram till dess att byggnaden kan börja användas. Är den befintliga byggnaden gammal bör vid bedömning av dess värde skälig hänsyn tas till förslitning, brister i modernitet m. m.

Som tidigare framhållits bör för att erhålla ett acceptabelt mått på marknadsvärdet för obebyggd mark även avdrag göras för de kapitalkostnader en köpare av obebyggd mark har från projektering till dess att fastigheten är bebyggd. Dessa kapitalkostnader får bedömas med hänsyn till den tid det därvid normalt är frågan om för ifrågavarande byggnad. Som tidigare nämnts bör man även räkna med att värdena på obebyggd mark bestäms med hänsyn till att en köpare räknar med en viss byggherrevinst för byggnadsprojektet. En sådan vinst skall bl. a. täcka det inkomstbortfall som kan uppstå innan lägenheterna hyrts ut eller på annat sätt tagits i bruk samt utgöra kompensation för den risk han tar för att hela byggnadsprojektet går med

förlust. Skälig byggherreavkastning får bedömas med hänsyn till förhållandena på resp. marknad och med hänsyn till byggnadsprojektets art.

Sammanfattningsvis skulle således marknadsvärdet på obebyggt mark kunna bestämmas genom att från fastighetens totala värde dras dels värdet av byggnadskapitalet, dels kapitalkostnaderna för marken under byggtiden och skälig byggherreavkastning för byggprojektet. Som framgått av avsnitt 2.2.2 är en sådan metod att bedöma markvärdet behäftad med en viss osäkerhet, som blir större ju mindre andel av totalvärdet som marken kan antas svara för. Med hänsyn till denna osäkerhet bör markvärdet bestämmas på angivet sätt bara då markvärdet kan antas svara för en betydande del av fastighetens totala värde. (Bilaga 4).

I övrigt får markvärdet, definierat på det sätt som angivits i avsnitt 6.1, bestämmas med utgångspunkt från de omständigheter och det underlag som parterna åberopar.

Praktiska skäl talar mot att avgäldsunderlaget för ifrågavarande slag av tomträttsupplåtelser skall kunna bestämmas genom en fri värdering av marken med alltför täta tidsmellanrum. Med nuvarande ordning tillåts inte avgäldsändringar oftare än vart tionde år. I det föreslagna systemet bör dock avgäldsändring baserat på ett förändrat markvärde få äga rum oftare. En bestämning av avgäldsunderlaget genom fri värdering av marken i enlighet med vad som redovisats ovan bör därför få göras vart femte år och avse förhållanden vid tidpunkten för avgäldsändring. Som tidigare nämnts skall dessa bestämmelser gälla såvida inte parterna i enlighet med vad som föreslagits i avsnitt 4 avtalat om en annan ordning för avgäldsändring.

Det bör slutligen framhållas att även om tvister om avgäldsunderlaget för ifrågavarande slag av tomträttsupplåtelser därmed inte helt kommer att kunna undvikas, bör man kunna räkna med att det inte behöver bli fler tvister vid en fri markvärdering än om avgäldsunderlaget enbart skulle vara beroende av marktaxeringsvärdet. Av betydelse i detta sammanhang är också att parterna som redovisats i avsnitt 4 ges möjlighet att träffa avtal om hur avgälden skall ändras under upplåtelsetiden. Den ovan diskuterade ordningen för att bestämma högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar kommer således enbart att tillämpas i de fall parterna inte träffat sådant avtal. Därmed är parterna inte förhindrade att tillvarata de möjligheter till förenklingar som finns genom att utgå från marktaxeringsvärdet. Som

framgått av avsnitt 6.3.1 består bristerna med marktaxeringsvärdena i att de sätts för lågt. Däremot föreligger knappast skäl att räkna med att marktaxeringsvärdena skulle sättas för högt. Ett marktaxeringsvärde som räknats upp med en faktor 1,33 och justerat så att det speglar värdet av en obebyggd tomt, bör därför kunna anses utgöra det lägsta markvärde som alltid skall accepteras vid bestämning av avgäldsunderlaget. Med en sådan ordning kan en fastighetsägare få till stånd berättigade avgäldsändringar även utan egna omfattande utredningar om markens marknadsvärde. Därmed blir det endast då marktaxeringsvärdet understiger 75 procent av marknadsvärdet som avgäldsunderlaget behöver bestämmas på ett genom en individuell värdering. Som tidigare nämnts torde det framför allt komma att gälla affärs- och kontorsfastigheter som är belägna i de större tätorternas centrala delar. Enligt den kartläggning som tomträttskommittén redovisade i sitt betänkande svarar dessa fastigheter endast för en mycket liten andel – mindre än en procent – av det totala antalet tomträttsupplåtelser (SOU 1980: 49 s. 46).

6.4 Omräkning med index

6.4.1 Årliga avgäldsändringar

Som framgått i avsnitt 6.2 skall avgäldsunderlaget för småhusfastigheter bestämmas med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet, vilket bestäms vart sjätte år. I avsnitt 6.3 har föreslagits att avgäldsunderlaget för andra fastigheter skall få bestämmas genom en fri värdering av marken vart femte år. För att möjliggöra en årlig omräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring bör en indexomräkning mellan markvärderingarna kunna accepteras.

Även om sådana årliga avgäldsändringar innebär en schablonisering har de ändå betydande fördelar framför nuvarande ordning med långa avgäldsperioder. Som framhållits i avsnitt 3.2 innebär nuvarande ordning att avgäldsräntan räknas upp med triangeleffekten på ett sådant sätt att avgäldsbeloppet kommer att vara för högt i inledningen av avgäldsperioden och för lågt i slutet av perioden. Genom återkommande värderingar av marken, vart sjätte år genom fastighetstaxeringen för småhus och vart femte år för övriga fastigheter, och därmed mellan indexomräkningar bör man kunna räkna med att högsta till-

låtna avgäld, med den precision som är möjlig att åstadkomma för dessa tomträttsupplåtelser, kommer att följa markens värdeutveckling på ett bättre sätt än med nuvarande ordning. Det finns därmed även anledning att räkna med att kreditgivarnas säkerheter får ett bättre skydd med den föreslagna ordningen än med långa avgäldsperioder och uppräknings med den s.k. triangeleffekten.

Det bör i sammanhanget framhållas att om parterna, i de fall tomt-rätten upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse, inte anser att en sådan ordning kan godtas har de i enlighet med förslaget i avsnitt 4 möjlighet att avtala om att avgälden skall förändras på annat sätt.

Även tomträttskommittén föreslog en ordning som innebar årlig indexomräkning av högsta tillåtna avgäld. Tomträttskommittén föreslog att det justerade taxeringsvärdet skulle räknas om med konsumentprisindex. Några principiella invändningar mot en årlig indexomräkning framfördes inte vid remissomgången. De flesta remissinstanser ställde sig emellertid kritiska till att omräkningen skulle baseras på konsumentprisindex. Detta har också framhållits i direktiven där man pekar på att statistiska centralbyrån sedan år 1986 publicerar ett särskilt fastighetsprisindex för småhus, som antas spegla markens värdeutveckling på ett bättre sätt.

För att få fram vilka möjligheter som finns att erhålla uppgifter om den årliga förändringen av markvärdena, har en genomgång gjorts av tillgänglig fastighetsprisstatistik.

6.4.2 Översikt över fastighetsprisstatistikens omfattning

Statistiska centralbyrån (SCB) redovisar löpande statistik över fastighetspriserna och deras utveckling. Statistiken för småhus och hyreshus går tillbaka till år 1957. Fr. o. m. år 1981 omfattar statistiken också försålda industrifastigheter. Förutom statistik för bebyggda fastigheter publicerar SCB sedan år 1976 prisstatistik över obebyggd tomtmark.

Fastighetsprisstatistiken avser att ge allmän information om priserna och prisutvecklingen för de nämnda fastighetsslagen. Dess huvudsakliga syfte är dock att utgöra underlag för bedömning av värdenivåer inför de allmänna fastighetstaxeringarna. Statistiken baseras på uppgifter från inskrivningsmyndigheterna och de lokala skattemyn-

digheterna rörande köp av dels bebyggda fastigheter taxerade som småhus, hyreshus eller industrifastigheter och som beviljats lagfart, dels byggklara tomter för enskilt byggande. Köp som inte anses representera "marknadsvärde" enligt 5 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen utesluts ur beräkningarna.

Fastighetsprisstatistiken publiceras årligen, ca 8 månader efter ett årsskifte. Viss statistik publiceras dessutom kvartalsvis, ca 5 månader efter ett kvartals utgång.

Köpeskillingskoefficienter m. m.

Baserat på uppgifter om fastighetsköp beräknar SCB bl. a. köpeskillingsmedelvärden. Förändringar av ett sådant medelvärde påverkas emellertid inte enbart av prisförändringar för enskilda fastigheter utan också av förändringar av i vilken prisklass de försålda fastigheterna ligger. För att begränsa effekterna av förskjutningar av försålda fastigheter mellan olika prisklasser beräknas kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde, den s. k. köpeskillingskoefficienten. Kopplingen till taxeringsvärdet medför emellertid att statistiken har behövt läggas om vid de allmänna fastighetstaxeringarna. Genom att beräkna förändringen av taxeringsvärdena har dock en viss kontinuitet i statistiken åstadkommits.

För småhusfastigheter redovisas uppgifter både för fritidshus och för permanenthus, med och utan tomträtt. För permanenthus utan tomträtt finns uppgifter specificerade för friliggande enbostadshus, för friliggande tvåbostadshus, för kedjehus och för radhus. För hyreshusfastigheter är statistiken uppdelad på dels hyreshus med huvudsakligen bostäder, dels hyreshus med bostäder och lokaler, dels hyreshus med huvudsakligen lokaler. Statistiken för industrifastigheter delas upp på dels tillverkningsindustri, dels bensinstation eller verkstad, dels lagerbyggnad. För var och en av de nämnda fastighetskategorierna redovisas uppgifterna uppdelade dels på olika län, dels på olika taxeringsvärdeklasser. För småhus, särredovisat för permanentbostäder och för fritidshus, finns dessutom uppgifter för var och en av landets kommuner.

För obebyggd tomtmark är prisstatistiken uppdelad efter markens ändamål. Uppgifter finns således dels för småhustomter, särredovisa-

de för permanentboende och fritidsändamål, dels för hyreshustomter, dels för industritomter, särredovisat för bensinstation och för övrig industri. Med denna uppdelning redovisas uppgifter dels för olika län, dels för olika tomtarealklasser. För tomtmark avsedd för småhusbebyggelse finns dessutom uppgifter för varje kommun och för varje län fördelat på tomtmark inom och utom detaljplan.

Fastighetsprisindex

Sedan november 1986 publicerar SCB ett särskilt fastighetsprisindex för småhus. Detta index avser att på ett bättre sätt än köpeskillingskoefficienten spegla värdeutvecklingen på det befintliga småhusbeståndet. Vid beräkningen av detta index beaktas endast prisförändringar på kvalitetsmässigt oförändrade fastigheter. Det innebär att värdeförändringar på grund av om- och tillbyggnad eller på grund av nybyggnad och rivning av hus inte skall påverka index. Genom att låta uppgifter om det antal fastigheter i beståndet som finns i olika taxeringsvärdeklasser utgöra vägningstal i indexberäkningarna förhindras att indexvärdena påverkas av förskjutningar i det försålda beståndet och av att värdeförändringar endast avser enstaka prisklasser.

Fastighetsprisindex redovisas dels för sådana småhusfastigheter som utgörs av skattepliktiga friliggande egnahem, dvs. en- och tvåbostadshus samt rad- och kedjehus, dels för skattepliktiga fritidshus. Det innebär bl. a. att fastighetsprisindex inte avser småhus med tomträtt eller på ofri grund.

Förutom för hela riket beräknas fastighetsprisindex för åtta olika geografiska områden. Dessutom anges specificerade indexvärden för de tre storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö. Fastighetsprisindex redovisas också för olika taxeringsvärdeklasser.

Annan statistik

SCB beräknar och publicerar också ett faktorprisindex och ett byggnadsprisindex. Faktorprisindex mäter förändringar i byggnadskostnaderna. Byggnadsprisindex, som avser statligt belånade gruppbyggda småhus, mäter prisförändringar för i princip likvärdiga byggnadsprojekt. Kvalitetsförändringar påverkar inte detta index.

Kostnader för marken ingår dock inte i vare sig faktorprisindex eller byggnadsprisindex.

Konsumentprisindex är avsett att spegla prisutvecklingen för de varor, tjänster m. m. som normalt ingår i enskilda konsumenters hushållsbudget. Konsumentprisindex användes dock ofta även för andra ändamål, bl. a. vid beräkning av den beskattningsbara realisationsvinsten av fastighetsförsäljning.

6.4.3 Bedömning av lämpligt index

Småhusfastigheter

SCB:s statistik om priser på obebyggd tomtmark måste med nödvändighet baseras på icke återkommande objekt, eftersom marken normalt säljs för omedelbar bebyggelse. Statistiken kommer därmed att avse priserna på sådan obebyggd tomtmark som generellt sett har sämre belägenhet på orten än sådan mark som är bebyggd. Man kan därmed inte utesluta att den prisutvecklingen för obebyggd tomtmark som kommer till uttryck i statistiken skiljer sig från den faktiska värdeutvecklingen för bebyggd mark. Det bör vidare framhållas att prisstatistiken för obebyggd tomtmark baseras på förhållandevis få observationer, vilket leder till betydande osäkerhet vid bedömningen av värdeutvecklingen.

Övrig fastighetsprisstatistik som statistiska centralbyrån publicerar avser hela fastighetens pris, dvs. det sammanlagda värdet av byggnad och mark. Ett rimligt antagande är dock att markvärdet och byggnadsvärdet i ett samlat bestånd, utvecklas i samma riktning och – i vart fall på kort sikt – i samma takt. Därmed bör denna statistik ge ett acceptabelt mått på markens värdeutveckling.

Vid bedömningen av lämpligt index bör beaktas att köpeskillingskoefficienten bestäms som kvoten mellan marknadspriserna och taxeringsvärdena. Därmed kommer värdet på köpeskillingskoefficienten att till viss del vara beroende av hur riktigt taxeringsvärdena är bestämda. Om taxeringsvärdena inom ett område i genomsnitt satts för lågt kommer koefficienten att bli högre än om taxeringsvärdet motsvarar 75 procent av marknadsvärdet. Köpeskillingskoefficienten innehåller därmed en slags inbyggd korrektion av om de genomsnittliga

taxeringsvärdena avviker från 75 procent av marknadsvärdet. Fastighetsprisindex bestäms däremot oberoende av taxeringsvärdena.

Som närmare redovisats i avsnitt 6.1.3 har konstaterats att man kan utgå från att marktaxeringsvärdena är riktigt bestämda och därför bör ligga till grund för avgäldsberäkningen. Det ligger därmed i sakens natur att man inte bör använda ett index som innebär att det accepterade marktaxeringsvärdet korrigeras. Den årliga omräkningen av högsta tillåtna avgäld bör därför i stället göras med hjälp av SCB:s fastighetsprisindex.

I detta sammanhang är det av intresse av att få ett mått på värdeutvecklingen inom mindre områden än de åtta regioner som fastighetsprisindex avser. SCB har på vårt uppdrag gjort beräkningar av om en ytterligare uppdelning av fastighetsprisindex är möjlig att åstadkomma. För att med rimlig säkerhet bedöma värdeutvecklingen för kvalitativt oförändrade fastigheter, krävs enligt SCB ca 2000 köp årligen. Med denna utgångspunkt har länsvisa indexvärden kunnat beräknas. Vissa län, där antalet köp understiger 2000 om året, har emellertid slagits samman. En ytterligare uppdelning, t. ex. på kommunnivå, skulle leda till alltför stor osäkerhet om markvärdenas utveckling. SCB:s indexberäkningar framgår av uppställningen på sid. 116.

Dessa länsvisa beräkningar av fastighetsprisindex torde vara det bästa tillgängliga måttet på markvärdeutveckling som, med hänsyn till rimlig säkerhet och anknytning till det område där tomtmarken är belägen, går att åstadkomma med nuvarande fastighetsprisstatistik. SCB:s länsvisa beräkningar av fastighetsprisindex får därmed anses vara det index som är lämpligast att använda för en årlig omräkning av det avgäldsunderlag som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld för småhusfastigheter.

I avsnitt 6.5.1 anges hur denna indexreglering bör ske.

Län	År (1981=100)							
	1981	-82	-83	-84	-85	-86	-87	-88
Stockholm	100	101	103	106	111	121	147	186
Uppsala och Södermanland	100	101	101	103	106	112	129	155
Östergötland	100	101	101	104	108	112	124	142
Jönköping	100	100	98	100	102	106	117	132
Kalmar och Gotland	100	100	101	104	106	111	122	137
Kronoberg och Blekinge	100	100	99	101	105	108	118	130
Kristianstad	100	101	99	100	105	108	120	135
Malmöhus	100	100	100	104	107	112	126	151
Halland	100	101	102	106	110	118	132	157
Göteborg och Bohus	100	101	104	110	117	127	147	178
Älvsborg	100	101	100	105	114	115	130	155
Skaraborg	100	102	100	102	106	110	120	135
Värmland	100	100	101	104	107	113	124	143
Örebro	100	99	97	100	103	107	117	131
Västmanland o. Kopparberg	100	102	102	105	108	111	122	137
Gävleborg	100	102	102	102	106	110	119	134
Västernorrland o. Jämtland	100	104	104	105	107	112	123	135
Västerbotten o. Norrbotten	100	102	102	107	110	115	125	137
Hela riket	100	101	101	105	109	115	130	154

Andra fastigheter

Som tidigare framgått avser statistiska centralbyråns fastighetsprisindex enbart småhusfastigheter. Något motsvarande index som avser andra fastigheter beräknas inte. Även denna skillnad mellan småhusfastigheter och andra fastigheter talar för att bestämmelserna bör utformas på annat sätt för sådana tomträtter som upplåtits för annat ändamål än för småhusbebyggelse.

För hyreshus- och industrifastigheter är köpeskillingsstatistiken baserad på så få köp att den inte kan anses ge ett säkert mått på markens värdeutveckling inom ett län eller en kommun. Den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten för hela riket kan inte heller anses ge ett tillfredsställande mått på markvärdestegringen i det enskilda fallet. Inte heller kan förändringar av faktorprisindex, byggnadsprisindex eller konsumentprisindex anses utgöra ett mått på markvärdets utveckling. Man tvingas därför konstatera att det inte föreligger något

index som kan anses ge ett tillfredsställande mått på den faktiska utvecklingen av markvärdena för dessa fastigheter.

För att kunna komma ifrån nackdelarna med att avgälden i enlighet med nuvarande ordning skall vara oförändrad under lång tid bör ändå införas en ordning där högsta tillåtna avgäld årligen omräknas med ett index. Vid utformning av en sådan ordning bör man kunna utgå från att marken utgör ett realt kapital, vars värde inte urholkas av inflationen. Som redovisats i avsnitt 5.3 skall också avgäldsrentan i det förenklade avgäldssystemet bestämmas med utgångspunkt från att marken i normalfallet ökar i takt med inflationen. Mot denna bakgrund ter det sig naturligt att indexomräkningen får göras med förändringen av konsumentprisindex. Det förhållandet att konsumentprisindex inte speglar markvärdestegringen bör även komma till uttryck i bestämmelsernas utformning. Således bör inte markvärdet räknas om med konsumentprisindex. I stället bör bestämmelserna utformas så att indexomräkningen skall avse den högsta tillåtna avgäld som framkommer genom att det markvärde som bestäms vart femte år multipliceras med den avgäldsrenta som anges i lag.

Hur denna indexomräkning skall ske beskrivs närmare i avsnitt 6.5.2.

6.5 Sammanfattning av förslaget

6.5.1 Småhusfastigheter

Det avgäldsunderlag som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar bör för småhusfastigheter utgöras av marktaxeringsvärdet. Uppgift därom framkommer vid fastighetstaxeringen och erhålls lätt av fastighetsägaren och tomträttshavaren i varje enskilt fall.

Marktaxeringsvärdet skall omräknas med förändringen av statistiska centralbyråns länsvisa fastighetsprisindex för småhusfastigheter. Som angivits i avsnitt 6.4.2 publiceras de länsvisa uppgifterna om fastighetsindex för småhusfastigheter för ett visst kalenderår normalt i augusti påföljande år. Basen för indexregleringen bör utgöras av det indexvärde som gällde vid den tidpunkt som markvärderingen avser, dvs. förhållandena två år före taxeringen. Till grund för indexreglering av det avgäldsunderlag som bestäms genom 1990 års allmänna

fastighetstaxering av småhusfastigheter skall således läggas de länsvisa värdena för fastighetsprisindex avseende år 1988, vilka publicerats i augusti 1989.

Avgäldsunderlaget bör räknas om till ett indexvärde som så nära som möjligt speglar till förhållandena vid tidpunkten för avgäldsändringen. Bestämmelserna bör dock utformas så att det finns tid för beräkningar och information från den tidpunkt då indexvärdet publiceras till dess den nya avgälden skall gälla. Som tidigare nämnts beräknas fastighetsprisindex för småhus årligen och publiceras normalt i augusti påföljande år. Man bör därmed utgå från att de avgäldsändringar som skall genomföras ett visst kalenderår baseras på det indexvärde som publicerades året innan, normalt i augusti. Dessa indexvärden avser således förhållandena andra kalenderåret för den avgäldsperiod den nya avgälden avser. Bestämmelserna bör därmed utformas så att marktaxeringsvärdet får räknas om efter den förändring av statistiska centralbyråns länsvisa fastighetsprisindex som ägt rum från andra året före taxeringsåret till och med det andra kalenderåret före den nya avgäldsperioden. Med en sådan ordning erhåller fastighetsägare och tomträttshavare tillräckligt rådrum inför en avgäldsändring. Denna ordning innebär att man för småhusfastigheter kommer att få en högsta tillåtna avgäld som skall gälla för resp. kalenderår.

Avgäldsunderlaget kommer därmed att kunna bestämmas årligen och förändras i takt med markvärdestegringen. Mellan fastighetstaxeringarna kommer avgäldsunderlaget att följa den allmänna markvärdestegringen. Avgäldsunderlaget kommer då att enkelt kunna beräknas genom den ökning av fastighetsprisindex sedan föregående år. I samband med fastighetstaxeringen görs en mer individuell anpassning till varje enskild tomts värdeförändring. Även om beräkningarna vid detta tillfälle är mer omfattande kommer de ändå inte att vara mer komplicerade än att såväl fastighetsägare som tomträttshavare enkelt bör kunna beräkna avgäldsunderlaget.

I ett visst givet fall kan det inträffa, att det vid en senare fastighetstaxering visar sig att tidigare årliga uppräknings enligt fastighetsprisindex lett till att markvärdet kommit att beräknas till ett högre belopp än vad som bestäms vid den senare fastighetstaxeringen. Detta bör inte leda till att den med ledning av fastighetsprisindex fastställda avgälden skall sättas ned med retroaktiv verkan. Däremot blir effek-

ten självfallet den att avgälden blir lägre än närmast föregående år då avgäldsunderlaget beräknas med ledning av markvärdet från den senare fastighetstaxeringen. De regelbundet återkommande taxeringarna kommer därmed att fungera som ett slags kontroll av att fastighetsprisindex inte slår helt fel i det särskilda fallet.

I specialmotiveringen till 10 a § redovisas närmare hur dessa beräkningar skall göras.

Den föreslagna ordningen innebär en betydande förenkling vid avgäldsbestämningen för småhusfastigheter samtidigt som en avgäldsutveckling i takt med markvärdestegringen tillåts. Genom den föreslagna bestämningen av högsta tillåtna avgäld finns i praktiken inget utrymme för tvister om avgäldens storlek varför domstolsprocesser om högsta tillåtna avgäld helt kommer att kunna undvikas. Den genomgång av hur fastighetstaxeringen går till (se bilaga 3) visar att det inte heller finns anledning att räkna med att den föreslagna ordningen skall leda till ett ökat antal överklaganden av marktaxeringsvärdet.

6.5.2 Andra fastigheter än småhusfastigheter

För tomträtter som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse skall som närmare angivits i avsnitt 4 parterna ha frihet att själva komma överens om hur avgälden skall ändras under upplåtelseiden. Har inte parterna träffat en sådan överenskommelse skall avgälden ändras i enlighet med de bestämmelser som anges i lag. Det avgäldsunderlag som i sådant fall skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar skall utgöras av det värde tomtmarken skulle haft om den fortfarande varit obebyggd men iordningställd för bebyggelse.

För att högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar skall motsvara markens marknadsvärde, såsom det definierats ovan, bör avgäldsunderlaget få bestämmas vart femte år utifrån en fri värdering av marken i varje enskilt fall. Bestämmelserna bör utformas så att om tillfredsställande ortsprisunderlag avseende obebyggd tomtmark inte föreligger, markvärdet får bestämmas med utgångspunkt från fastighetens totala värde.

Markvärderingen skall avse förhållanden vid början av den femårsperiod som skall löpa mellan markvärderingarna. Högsta tillåtna

avgäld vid denna tidpunkt utgörs av detta markvärde multiplicerat med den avgäldsrenta som anges i lag. Den på detta sätt beräknade högsta tillåtna avgälden får årligen omräknas med hjälp av konsumentprisindex. Till grund för omräkningen bör ligga det värde av konsumentprisindex för den månad som markvärderingen avser. Konsumentprisindex beräknas månatligen och publiceras normalt i mitten av månaden därpå. Därmed är man således inte begränsad att utgå från endast ett värde per år. Högsta tillåtna avgäld får varje år mellan markvärderingarna bör därmed få räknas upp till det värde av konsumentprisindex som är känt vid den tidpunkt då underrättelse om avgäldsändring bör ske. (Bestämmelserna för sådan underrättelse redovisas närmare i avsnitt 8.)

I specialmotiveringen till 10 b § redovisas närmare hur högsta tillåtna avgäld skall beräknas.

Den föreslagna ordningen innebär att mellan åren för markvärderingar kommer fastighetsägaren att få kompensation för den urholkning av avgälden som är en följd av inflationen. Högsta tillåtna avgäld för ett visst år kan då enkelt bestämmas genom den ökning av konsumentprisindex som skett sedan föregående år. Vart femte år kommer en mer individuell anpassning av avgäldsunderlaget till varje enskild tomts värde att kunna göras. Det bör i sammanhanget framhållas att om parterna anser att markens värde förändras i annan takt än konsumentprisindex skall de genom den föreslagna avtalsfriheten kunna avtala om att avgäldsändringarna skall bestämmas på annat sätt. Därmed får man anse att högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar i så stor utsträckning som är praktiskt möjligt för dessa tomträttsupplåtelser kommer att utvecklas i takt med markens värdeutveckling.

6.5.3 Vissa grundlagsfrågor

De föreslagna reglerna om tomträttsavgäld utgör sådana föreskrifter som enligt 8 kap. 2 § regeringsformen skall meddelas genom lag, dvs. normgivningen är förbehållen riksdagen.

Förslaget innebär att avgäldens storlek bestäms med utgångspunkt i statistiska beräkningar som görs av statistiska centralbyrån på grundval av ett visst statistiskt urval som görs med vissa krav på representativitet för att beräkningarna skall anses från statistisk synpunkt god-

tagbara. De överväganden som därmed görs inom statistiska centralbyrån får betydelse när fastighetsprisindex resp. konsumentprisindex bestäms.

En normgivning med den nu föreslagna konstruktionen kan sägas innebära att ett civilrättsligt förhållande kan få sitt innehåll till följd av statistiska beräkningar utförda av statistiska centralbyrån enligt vedertagna statistiska principer. Lagstiftning av den typen förekommer på flera håll inom civilrätten. Som exempel kan nämnas den s. k. basbeloppsregeln i 3 kap. 1 § andra stycket ärvdabalken, reglerna om förbehållsbelopp vid bestämmande av underhållsbidrag i 7 kap. 3 § föräldrabalken, bestämmelserna om basbeloppets inverkan på underhållsbidrag enligt 3 § lagen (1966: 680) om ändring av vissa underhållsbidrag samt reglerna i 10 kap. 3 § aktiebolagslagen (1975: 1385) om beräkning av gränsbelopp när det gäller att avgöra om ett aktiebolag är skyldigt att ha auktoriserad revisor. (De angivna lagrummen har sin nuvarande lydelse enligt lagstiftning som skett efter regeringsformens ikraftträdande.)

De anförda exemplen visar att man i praxis inte funnit något principiellt hinder mot att civilrättslig lagstiftning grundas på index som beräknas av statistiska centralbyrån. Basbeloppet enligt lagen (1962: 381) om allmän försäkring fastställs nämligen av regeringen på grundval av förändringar av konsumentprisindex (1 kap. 6 § lagen om allmän försäkring jämförd med förordningen, 1987: 1138, om beräkning av basbeloppet enligt 1 kap. 6 § lagen om allmän försäkring). Förslaget om en nyordning för beräkning av tomträttsavgäld innefattar alltså en normgivning som är förenlig med regeringsformen.

7 Avgäldsräntan

Den avgäldsränta som skall anges i lag och ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring föreslås uppgå till 3,5 procent om tomträttsupplåtelsen avser småhusbebyggelse och till 3 procent i övriga fall. Ränteskillnaden är en följd av att avgäldsunderlaget skall bestämmas på olika sätt beroende på upplåtelsens ändamål.

7.1 Avgäldsräntans roll i ett förenklat avgäldssystem

I det förenklade avgäldssystem som beskrivits i avsnitt 5 skall högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar bestämmas av ett avgäldsunderlag och av en avgäldsränta. Tanken är därvid att avgäldsräntan i princip skall kunna vara oförändrad under upplåtelseiden. Avgäldsutvecklingen och fastighetsägarens avkastning av tomträttsupplåtelsen kommer därmed att bestämmas av den faktiska markvärdestegringen.

I det föreslagna avgäldssystemet skall avgäldsräntan främst vara ett uttryck för vilken avkastning som i ett tänkt normalfall kan anses skälig vid upplåtelse med tomträtt. Som närmare redovisats i avsnitt 5 skall fastighetsägaren vid en markvärdestegring i takt med inflationen kunna räkna med samma avkastning av tomträttsupplåtelsen som vid en alternativ jämförbar kapitalplacering. Som framgått av avsnitt 5 är det dock därmed inte avsikten att det föreslagna avgäldssystemet skall innebära en reglering av den faktiska avkastningen av tomträttsupplåtelsen. Den faktiska avkastningen skall istället vara beroende av den markvärdestegring som uppkommer under upplåtelseiden. Vid en faktisk markvärdestegring som överstiger inflationen blir avkastningen därmed högre än vad som motsvaras av den angivna avgäldsräntan. På motsvarande sätt kommer avkastningen att bli lägre om markvärdestegringen understiger inflationen. Det kan i sammanhanget tilläggas att den faktiska avkastningen också kommer att vara beroende av vilken avgäld parterna avtalat om vid nyupplåtelsen. Om tomt-

rättsupplåtelsen avser annat ändamål än småhusbebyggelse har parterna dessutom möjlighet att träffa avtal om avgäldsändringar som leder till en annan avkastning av upplåtelsen.

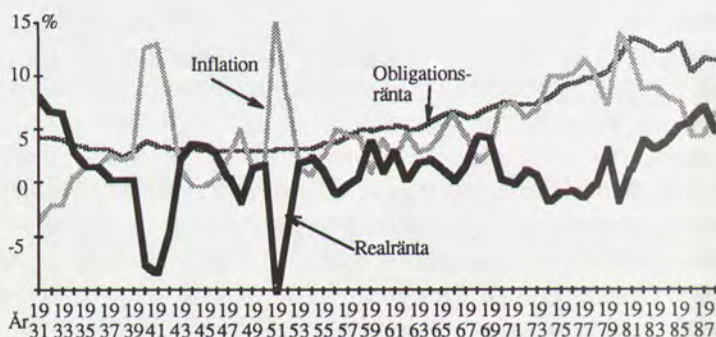
Avgäldsräntan skall som tidigare nämnts bestämmas med utgångspunkt från den reala avkastning som gäller på den allmänna kapitalmarknaden. I det följande avsnittet görs en genomgång av de uppgifter som kan vara vägledande för bedömningen av denna räntesats.

7.2 Bedömningar av realräntan

7.2.1 Avkastningen på statsobligationer 1930–1988

En mått på vad som kan anses vara skälig avkastning av en tomt-rättsupplåtelse kan erhållas genom jämförelse med avkastningen på statsobligationer. I föreliggande uppställningar redovisas utvecklingen av den reala räntan på statsobligationer under åren 1930–1988. Beräkningarna är baserade på uppgifter ur den offentliga statistiken dels om den genomsnittliga årliga räntan på statliga obligationer, dels om det årliga medelvärde av konsumentprisindex.

Realränta år 1931–1988



År	1931-40	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-88	1931-88
Max realränta	8,12%	3,65%	3,90%	4,34%	3,07%	6,97%	8,12%
Min realränta	-7,64%	-8,41%	-10,73%	0,14%	-1,90%	1,26%	-10,73%
Medel realränta	2,02%	0,06%	-0,53%	1,92%	-0,24%	4,36%	1,16%

Av uppställningarna framgår att den reala avkastningen av statsobligationer under hela perioden 1930–1988 uppgått till i genomsnitt 1,16 procent. Det bör framhållas att därvid inkluderas den dämpning av ränteläget som åstadkommits med hjälp av olika regleringar på kapitalmarknaden. Under 1980-talet har flera av regleringarna släppts och nuvarande ränteläge är i större utsträckning en spegling av marknaden. Det kan konstateras att under perioden 1981–1988 har den reala avkastningen på statsobligationer uppgått till i genomsnitt 4,36 procent.

7.2.2 Realbeskattningsutredningen

I realbeskattningsutredningens betänkande (SOU 1982: 3) Realbeskattning, Bilaga 4–6 gjordes en analys av realräntans nivå av sedermera professorn Ingemar Hansson. Enligt Hansson bör man vid bedömning av den framtida realräntans nivå utgå från den förväntade realräntan (ex ante), dvs den nominella räntesatsen minus förväntad inflationstakt. Den faktiska realräntan (ex post) avviker vanligen från realräntan ex ante därför att den faktiska inflationen normalt avviker från den förväntade inflationen. Hansson konstaterade att tillgängliga uppgifter indikerade en marknadsmässig realränta för stats- och bostadsobligationer på ca 2–3 procent från början av 1900-talet till i slutet på 40-talet (s. 9 f).

För perioden 1959–1980 konstaterade Hansson en faktisk realränta (ex post) om i genomsnitt 0,8 procent. Realräntan ex ante beräknades till i genomsnitt 2,4 procent. Skillnaden förklaras av att den faktiska inflationen, som trendmässigt ökat under denna period, överstigit den förväntade inflationstakten. Denna realränta ansågs dock inte ha motsvarat den marknadsmässiga räntan eftersom den nominella räntenivån påverkats av olika regleringar. Efter en justering för sådana kreditrestriktioner beräknade Hansson att den marknadsmässiga realrän-

tan för nominella statsobligationer uppgick till 2,5–4 procent under den aktuella perioden. (SOU 1982: 3 s.11 f).

Hansson menade att man även med utgångspunkt från Handelsbankens indexaktie kunde få ett mått på den marknadsmässiga realräntan. Indexaktien är en preferensaktie där utdelningen höjs i takt med konsumentprisindex. Genom sin konstruktion kan aktien betraktas som en real obligation med i princip oändlig löptid. Kvoten mellan utdelning och marknadspris ger enligt Hansson ett intressant mått på den marknadsmässiga realräntan för en nästan riskfri obligation med evig löptid. Hansson beräknade att realräntan uppgick till i genomsnitt 2,9 procent för år 1979 och till 3,2 procent för år 1980. För dessa år uppgick den reala avkastningen för nominella statsobligationer till 2,6 resp. 3,1 procent. Skillnaden ansåg Hansson främst bero på att kreditregleringen dämpat den effektiva avkastningen på statsobligationer. Med hänsyn tagen till att avkastningen på indexaktien fick anses inkludera en viss riskpremie jämfört med realräntan för statsobligationer, ansåg Hansson att realräntan på indexaktien indikerade en marknadsmässig realränta för statsobligationer på 2,5–3 procent. (SOU 1982: 3 s. 12).

En genomgång av realräntorna i andra länder pekade enligt Hansson på en genomsnittlig realränta på cirka 2–3 procent för långa placeringar och cirka 1 procent för korta placeringar. (SOU 1982: 3 s. 13).

Sammantaget pekade Hanssons analys på en marknadsmässig realräntenivå om mellan 2 och 3,5 procent för statsobligationer.

7.2.3 Placeringsutredningen

Placeringsutredningen hade bl. a. till uppgift att analysera olika modeller för de avkastningskrav som skall åläggas institutionella placere- rare. I sitt betänkande (SOU 1983: 44) Kapitalplaceringar på aktie- marknaden redovisades bl. a. olika modeller för att bestämma ett rimligt långsiktigt avkastningskrav.

Utgångspunkten för bedömningen var att ett avkastningskrav uttrycker värdet av inkomster idag jämfört med inkomster i framtiden. Räntenivån kan i princip återföras till denna typ av värdering. Avkastningskravet är därmed en av de faktorer som bestämmer priserna

på t. ex. aktier och obligationer. Avkastningskraven kommer till uttryck på olika sätt, bl. a. genom olika köp- och säljbeslut på marknaden som i sin tur påverkar kurserna. I betänkandet noteras att försäkringsbolaget SPP har ett externt, nominellt avkastningskrav på 3,5 procent, som vid inflation översätts till ett realt krav av samma storlek. Livförsäkringsdelen av försäkringsbolaget Skandia har likartade regler. Det interna avkastningskravet hos dessa institutioner, liksom hos 4:e AP-fonden ligger i intervallet 3–4 procent. (s. 15 f).

Placeringsutredningen baserade sina överväganden på en av docenten Villy Bergström gjord analys av realräntan. I sin analys redovisade Bergström uppgifter om att det skulle finnas en grundläggande överensstämmelse mellan realräntan och den långsiktiga tillväxttakten i den svenska ekonomin. Sålunda redovisades att den privata delen av BNP, dvs hela ekonomin med avdrag för den offentliga resursanvändningen, under långa perioder under de senaste hundra åren växt med 3–4 procent per år. Bergström hänvisade också till att den reala räntan på statsobligationer under 30-talets andra hälft låg på 3 procent effektivt och till att det interna avkastningskravet hos institutioner som Skandia, SPP och 4:e AP-fonden ligger inom intervallet 3–4 procent. Vidare hänvisades till den analys över realräntans utveckling som Ingemar Hansson gjorde i realbeskattningsutredningens betänkande (SOU 1982: 3). Som tidigare framgått pekade denna på en realränta på i storleksordningen 2–3,5 procent. (SOU 1983: 44 s. 17 och 72).

I betänkandet framhölls att det intressanta med likheten mellan realränta och tillväxttakt är överensstämmelsen med den s. k. gyllene regeln som anvisas i modern ekonomisk teori. Enligt den gyllene regeln blir per-capita-konsumtionen vid varje tidpunkt maximal när räntan överensstämmer med tillväxttakten. När räntan ligger under tillväxttakten får man tendenser till överdriven kapitalackumulation och när räntan överstiger tillväxttakten blir kapitalbildningen för låg. Placeringsutredningen menade att den gyllene regeln ger en utgångspunkt för att nivåmässigt fixera ett totalt avkastningskrav. Detta bör ske mot bakgrund av de bedömningar som idag går att göra av den långsiktiga framtida tillväxttakten i svensk ekonomi. Tillväxttakten bestäms av arbetskraftens tillväxt och av den teknologiska utvecklingen. (SOU 1983: 44 s. 18). Placeringsutredningen utgick därvid, bl. a. med hänvisning till 1980 års långtidsutredning, från en till-

växt i arbetskraften om cirka 1 procent och en teknikfaktor om cirka 2 procent, dvs. en total tillväxt om 3 procent årligen. Uttryckt i reala termer ansågs därmed avkastningskravet på de medel placeraren tilldelas, böra uppgå till 3 procent (s. 26 f).

7.2.4 Realränteskatteskommittén

Realränteskatteskommittén hade till uppgift att utarbeta förslag till en realränteskatt. I sitt betänkande (DsFi 1986: 18) Realränteskatt gjordes därvid en genomgång av försäkringsbolagens avkastningskrav. Kommittén konstaterade att för de individuella pensionsförsäkringarna tillämpas en kalkylränta på 4 procent medan SPP vid tillämpning av ITP-planen, som avser en kollektiv försäkringsform, använder en kalkylränta på 3,5 procent (s. 95). Det framhölls vidare att det inte är brukligt att ändra den officiella kalkylräntan och att de nuvarande 3,5 procenten tillämpats sedan år 1964 (s. 196).

7.3 Skälig avkastning av tomträttsupplåtelse

Av redovisningen i avsnitt 7.2 framgår att man först bör ta ställning till om avgäldsräntan skall bestämmas med utgångspunkt från realräntan ex post eller realräntan ex ante. Med realräntan ex post avses den reala avkastning som kan konstateras i efterhand sedan den faktiska inflationen dragits i från den nominella avkastningen. Med realräntan ex ante avses den nominella räntenivå med avdrag för den förväntade framtida inflationstakt som aktörerna på kapitalmarknaden lägger till grund vid kapitalplaceringar. Innebörden av de båda realräntebegreppen är således olika, vilket också innebär att procentsatserna kan skilja sig åt på ett avgörande sätt.

Avsikten med det föreslagna avgäldssystemet är att den faktiska avkastningen av tomträttsupplåtelsen skall vara beroende av den faktiska markvärdestegringen. Avgäldsräntan skall bestämmas så att avkastningen i de fall markvärdet utvecklas i takt med inflationen skall få en lika hög avkastning av tomträttsupplåtelsen som den faktiska avkastningen av en jämförbar alternativ kapitalplacering. Eftersom det är det faktiska utfallet som skall vara avgörande för avkastningen av en

tomträttsupplåtelse, bör avgäldsrentans storlek bestämmas med utgångspunkt från realrentan ex post.

De redovisade uppgifterna i avsnitt 7.2 pekar tämligen entydigt på en realrentenivå på den allmänna kapitalmarknaden som ligger i intervallet 2-4 procent. Man kan konstatera att under senare år har realrentenivån varit högre och uppgått till ca. 4 procent och t. o. m. överstigit 4 procent enstaka år. Samtidigt bör beaktas att enligt 1987 års långtidsutredning beräknas tillväxttakten bli något lägre under tiden fram till år 1995, vilket kan medföra en sjunkande realrentenivå. Därtill kommer att avvecklingen av valutaregleringen och anpassningen till EG ökar beroendet av de utländska rentenivåerna. En bedömning utifrån dessa förutsättningar och under förutsättning om stabilitet i samhällsekonomin tyder sammantaget på att det finns anledning att utgå från att den framtida långsiktiga realrentan kommer att ligga på i storleksordningen 3 procent. Det kan noteras att man även vid omläggningen av skattesystemet utgått från en framtida realränta om 3 procent. Under utredningsarbetet slutskede har visserligen framkommit tendenser till en högre realränta på kapitalmarknaden. Dessa har dock inte varit av sådan omfattning att jag bedömer det som rimligt att i detta sammanhang utgå från en annan framtida långsiktig realränta. En annan bedömning av den framtida långsiktiga realrentan får i stället beaktas i samband med lagstiftningen. Mot bakgrund av det underlag och de bedömningar som varit tillgängliga inom ramen för detta utredningsarbete baseras därmed förslagen till den avgäldsrenta som skall anges i lag på en real långsiktig avkastning om ungefär 3 procent. Den avgäldsrenta som skall anges i lag får, med hänsyn till den osäkerhet som en bedömning av den långsiktiga reala avkastningen alltid kommer att vara behäftad med, slutligen bestämmas genom en skälighetsbedömning, varvid även andra förhållanden som bör påverka avgäldsrentans storlek kan beaktas.

Som anförts i avsnitt 1.5 har utredningsdirektiven uppfattats så att frågan om tomträttshavarens skyldighet att betala fastighetsskatt för den mark som ägs av tomträttsupplåtaren endast får tas upp om nuvarande ordning hindrar en förenkling av avgäldssystemet. Som framgått av det föreslagna avgäldssystemets utformning är dess funktion oberoende av hur bestämmelserna för erläggande av fastighetsskatt är utformade. Därmed lämnar inte direktiven utrymme för utredningsmannen att ta upp frågan om det allmänt sett är rimligt att tomträtts-

havaren skall betala fastighetsskatt för den mark som ägs av tomt-rättsupplåtaren. Under utredningsarbetet har därför frågan uppkommit om inte de nuvarande bestämmelserna för erläggande av fastighetsskatt bör beaktas då avgäldsrentan skall bestämmas. Förslag har därvid förts fram om att avgäldsrentan bör sänkas med hänsyn till att tomträtthavaren betalar fastighetsskatt. Det bör dock framhållas att vid ett sådant hänsynstagande till skattebestämmelsernas effekter torde man inte kunna bortse från hur annat kapital än fastigheter beskattas. Även bestämmelserna för hur tomträttsavgälden behandlas vid inkomstbeskattning – ur såväl tomträttsupplåtarens som tomträtthavarens synvinkel – kan behöva beaktas. De nämnda bestämmelserna är föremål för förändringar, vars effekter i detta avseende för närvarande är svåra att bedöma. Rent principiellt måste det dessutom ifrågasättas om tomträttslagstiftningen skall utformas för att "korrigera" skattebestämmelsernas effekter. Starka skäl talar därför för att eventuella problem med utformningen av fastighetsbeskattningen m. m. bör lösas genom ändring av skattebestämmelserna.

Med en avgäldsrenta baserad på en realränta om 3 procent kommer således avkastningen av en tomträttsupplåtelse att vara 3 procentenheter högre än inflationen och därmed vara densamma som vid en jämförbar placering på den allmänna kapitalmarknaden, allt under förutsättning att markens värde ökar i takt med inflationen och avgälden vid nyupplåtelsen motsvarat högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring. Sätts avgälden vid nyupplåtelse högre blir också avkastningen av tomträttsupplåtelsen högre. Avkastningen av tomträttsupplåtelsen blir också högre om markens värde ökar snabbare än inflationen, dvs. vid en real markvärdestegring. På motsvarande sätt blir avkastningen lägre om markvärdestegringen blir långsammare än inflationen, dvs. om markvärdet minskar reellt sett.

7.4 Bostadssociala hänsyn

Vid utformningen av ett förenklat avgäldssystem skall enligt direktiven beaktas bostadssociala hänsyn. Därvid måste avses att tomträttsavgälden inte bör få bli så hög att tomträtthavarna (eller dennes bostadshyresgäster) av dessa skäl tvingas flytta. I direktiven har också framhållits att avgäldssystemet skall utformas så att värdestegringen

på marken kan förbehållas det allmänna. Avgäldens storlek blir därmed enbart beroende av markvärdestegringen och påverkas inte av den enskilde tomttättshavarens bärkraft. En tomttättshavares förmåga att bära en viss avgäld beror framför allt på dennes inkomst och förmögenhet. Av viss betydelse är också om en förmögenhet består av likvida medel eller om den är bunden t. ex. i den fastighet som tomttättshavaren bebor. Dessa ekonomiska förhållanden skiljer sig i hög grad åt såväl mellan olika tomttättshavare som i tiden för en enskild tomttättshavare. Det kan givetvis inte uteslutas att en avgäldsutveckling i takt med markvärdestegringen kan komma att ta en ökad andel av inkomst och förmögenhet i anspråk. Så blir fallet om markvärdet ökar snabbare än vad som motsvaras av ökad inkomst eller avkastning på en förmögenhet. Att göra en bedömning om en sådan omständighet får så långtgående effekter att tomttättshavaren skulle tvingas flytta från fastigheten om inte fastighetsägaren begränsade sitt avgäldsanspråk torde dock kräva ingående utredningar i varje enskilt fall och för den aktuella avgäldsändringen.

Det är inte möjligt att utforma ett förenklat avgäldssystem så att det går att bestämma en högsta tillåtna avgäld som skall var beroende av markvärdet och samtidigt beakta tomttättshavarens bärkraft i varje enskilt fall. I stället bör det vara fastighetsägarens, dvs. främst kommunens, ansvar att inom ramen för högsta tillåtna avgäld ta nödvändiga bostadssociala hänsyn i varje enskilt fall. Man kan därvid utgå från att det inte ligger i en kommuns intresse att pressa tomttättshavare på sådana avgälder att de tvingas flytta och i stället behöver omhändertas av kommunen på annat sätt. Det bör i detta sammanhang nämnas att det föreslagna avgäldssystemet lämnar utrymme för mer flexibla överenskommelser om att en lägre avgäld än den högsta tillåtna skall kunna utgå under vissa bestämda förutsättningar. På det sättet underlättas kommunernas möjligheter att ta skäliga bostadssociala hänsyn då avgälden skall ändras. Det föreslagna avgäldssystemet lämnar på detta sätt även utrymme för kommunerna att ta bostadssociala hänsyn dels för sådana tomtträtter där upplåtelseiden enligt 1907 års bestämmelser löper ut och marken skall upplåtas med tomtträtt på nytt enligt nya bestämmelser, dels i de fall en tomttättshavare köpt en tomtträtt till ett högt pris utan att vara medveten om en kommande avgäldshöjning.

7.5 Avgäldsräntan för småhusfastigheter

Det bör inledningsvis framhållas att i ett avgäldssystem där avgälden skall kunna ändras årligen finns ingen anledning att vid bestämning av avgäldsräntan beakta den s. k. triangeleffekten på det sätt som domstolarna gjort med nuvarande ordning (se avsnitt 2.3). Inte heller finns det anledning att vid bestämning av avgäldsräntan beakta administrationskostnader, skillnader i risktagande m. m. Sådana omständigheter har parterna möjlighet att beakta då avgälden bestäms vid upplåtelsen.

Under utredningsarbetet har frågan uppstått om inte avgäldsräntan bör bestämmas med hänsyn till att avtalsfriheten vid nyupplåtelse kan leda till en så hög avtalad avgäld att den sammanlagda avkastningen av tomträttsupplåtelsen blir oskäligt hög. Förutom att en sådan åtgärd rent principiellt skulle stå i strid med avtalsfrihetens syften bör framhållas att en hög avgäld vid nyupplåtelsen inte nödvändigtvis leder till en högre avkastning. Det hänger samman med att en hög avgäld vid upplåtelsen kan avse kompensation för särskilda kostnader för tomträttsupplåtelsen eller för att markens värde inte beräknas öka i takt med inflationen. Till bilden hör också att behovet av en sådan begränsning av avgäldsräntan kommer att vara beroende av under hur lång tid den avtalade avgälden kommer att gälla. I det föreslagna avgäldssystemet kommer denna tid att vara beroende av den faktiska markvärdestegringen. Det är inte möjligt att i förväg genom en generell justering av avgäldsräntan kunna beakta alla dessa förhållanden. Den eftersträlvade enkelheten vid avgäldsändringar skulle äventyras om man skulle göra sådana justeringar i varje enskilt fall. I sammanhanget bör dessutom framhållas att i de fall tomträtten upplåtits för bostadsbebyggelse erhåller tomträttshavaren, som närmare beskrivs i avsnitt 9.2, statliga räntebidrag till tomträttsavgälden som ger ett skydd mot de ekonomiska effekterna av en hög avgäld vid nyupplåtelsen. Frågan om hur en hög avgäld vid nyupplåtelsen skall påverka avgäldsräntan bör i stället lämpligen beaktas då tomträttsavtalet ingås. Som redovisats i avsnitt 2.4 har Sveriges Villaägareförbund i flera fall träffat avtal med kommuner om hur avgäldssystemen bör vara utformade. Genom att avgäldsräntans storlek tas upp i sådana avtal torde tomträttshavarnas intressen kunna bli väl tillgodosedda.

Avgäldsrentan skall i enlighet med vad som uttalats i avsnitt 7.3 bestämmas med utgångspunkt från en real ränta om ungefär 3 procent. Den osäkerhet som en bedömning av den långsiktiga framtida realräntan oundvikligen är behäftad med innebär att den avgäldsrenta som skall anges i lag slutligen får bestämmas efter en skälighetsbedömning. Vid bestämning av denna avgäldsrenta skall, som angivits i avsnitt 6.2.5, också hänsyn tas till hur avgäldsunderlaget skall bestämmas. Den angivna reala räntan skall därvid räknas upp med en faktor 1,33 eftersom marktaxeringsvärdet uppgår till 75 procent av marknadsvärdet. Detta leder fram till en räntesats om ungefär 4 procent. Denna räntesats skall dock nedjusteras med hänsyn till det normala värdet av en trädgårdsanläggning och till räntebidragens prispåverkan på obebyggd mark. Bakomliggande faktorerers osäkerhet talar för att avgäldsrentan inte bör anges mer exakt än i hela eller halva procentenheter. Inte minst bostadssociala skäl talar för att man vid den slutliga bedömningen iakttar försiktighet. Mot denna bakgrund får det anses skäligt att den avgäldsrenta som skall anges i lag och ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring för småhusfastigheter bestäms till 3,5 procent.

Det ligger i det föreslagna avgäldssystemets natur att en avgäldsrenta bestämd på detta sätt bör kunna hållas oförändrad under lång tid. Förändring av räntesatsen bör endast ske om de bakomliggande faktorerna ändras i sådan omfattning att det föranleder en justering av avgäldsrentan med minst en halv procentenhet. En sådan justering kan med vårt förslag åstadkommas genom lagändring.

Vid avgäldsändringar skall således högsta tillåtna avgäld bestämmas som 3,5 procent av avgäldsunderlaget. Som närmare angetts i avsnitt 6.5.1 skall avgäldsunderlaget utgöras av marktaxeringsvärdet omräknat med hjälp av SCB:s länsvisa fastighetsprisindex till aktuell nivå. Den avgäld som avtalats för första året av upplåtelsen skall, som angivits i avsnitt 5, inte få höjas så länge den är högre än en på detta sätt beräknad avgäld.

7.6 Avgäldsrentan för andra fastigheter än småhusfastigheter

Avgäldsrentan för tomträtter som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse bör också bestämmas med utgångspunkt från att

skälig avkastning av en tomträttsupplåtelse i normalfallet skall vara ungefär 3 procentenheter högre än inflationen. Som anförts beträffande småhusfastigheter bör inte denna räntesats justeras för triangeleffekten, för avtalsfriheten vid upplåtelse eller av andra skäl. Avgäldsunderlaget för hyreshus-, kontors- och industrifastigheter skall, som framgått i avsnitt 6.3.2, bestämmas genom en fri värdering av marken. Avgäldsräntan kan därmed bestämmas utan justering för hur avgäldsunderlaget bestäms. I likhet med vad som anförts beträffande småhusfastigheter bör avgäldsräntan anges i hela eller halva procentenheter. Mot denna bakgrund bör den avgäldsränta som skall anges i lag och ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring för andra fastigheter än småhusfastigheter bestämmas till 3 procent.

I sammanhanget kan erinras om att den avtalsfrihet som föreslås gälla då upplåtelsen avser annat ändamål än småhusbebyggelse ger parterna möjlighet att avtala om annat sätt att beräkna avgäldsändringar än vad som anges i lag. Det innebär även att parterna får avtala om att avgälden skall beräknas med annan avgäldsränta än den som ovan angivits.

Har parterna inte träffat en överenskommelse om hur avgälden skall bestämmas under upplåtelseiden skall högsta tillåtna avgäld få uppgå till 3 procent av markens marknadsvärde, bestämt genom en individuell värdering av marken som får göras vart femte år. En på detta sätt beräknad högsta tillåtna avgäld får varje år mellan markvärderingarna omräknas med konsumentprisindex till aktuell nivå. I likhet med vad som angivits för småhusfastigheter skall den avgäld som avtalats för första året av upplåtelsen inte få höjas så länge den är högre än en på detta sätt beräknad avgäld.

8 Förfaranderegler

En förutsättning för ändring av avgäld för kommande avgäldsperiod bör vara att den som önskar avgäldsändring skriftligen meddelat motparten om det avgäldsbelopp som begärs senast en månad före ingången av avgäldsperioden. Vid tvist om avgäldsbeloppet skall den som begärt ändrad avgäld väcka talan vid fastighetsdomstol senast tre månader efter den nya avgäldsperiodens början. Samma bestämmelser bör gälla oavsett om det är fastighetsägaren eller tomträttshavaren som begär avgäldsändring.

Tvistemål om högsta tillåtna avgäld bör kunna avslutas genom att parterna förlikas.

8.1 Allmänna överväganden

I 13 kap. 23 § jordabalken anges att mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av lösenssumma upptages av fastighetsdomstol. I 11 §, som avser omprövning av avgälden, anges bl.a att överenskommelse om ändring av avgälden ej får träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden. Vidare anges att talan om omprövning av avgälden skall väckas under näst sista året av den löpande perioden. Dessa bestämmelser för omreglering av avgälden är utformade mot bakgrund av de nuvarande bestämmelserna om att avgälden skall vara oförändrad under minst tio år. I avsnitt 3 föreslås att avgälden skall kunna ändras årligen, varför bestämmelserna för förfarandet vid avgäldsändring och vid tvister om avgäldens storlek bör anpassas till en sådan ordning.

Bestämmelserna bör utformas så att enkelheten vid avgäldsändringar inte äventyras och så att formkrav i sig inte leder till tvister och domstolsprocesser. Härvid bör beaktas att tomträttsavtalet inte kan upphöra till följd av oenighet om avgäldsbeloppet. Förfarande-

reglerna bör därmed utformas med utgångspunkt från de formkrav och sanktioner som är rimliga i en sådan situation.

8.2 Förfarandet vid avgäldsändring

För att det föreslagna avgäldssystemet skall fungera på ett smidigt sätt bör det innehålla bestämmelser som innebär att tomträttshavaren ges rimlig tid att ta ställning till en begärd avgäldsändring. För att kunna ta ställning till den begärda avgälden behöver tomträttshavaren få besked om fastighetsägarens avgäldskrav viss tid före ingången av den tidsperiod den nya avgälden avser.

Ett sådant besked från fastighetsägaren inför avgäldsändring bör vara skriftligt och innehålla uppgift om vilket avgäldsbelopp som fastighetsägaren begär för kommande avgäldsår. För tomträttshavaren skulle det givetvis vara av intresse att också få information om hur detta avgäldsbelopp beräknats. Vad som i sådant fall skulle anses vara tillfredsställande redovisning kan dock variera från fall till fall, varför entydiga bestämmelserna skulle vara svåra att utforma. För att undvika tvister om en sådan redovisning varit godtagbar och därmed om informationsskyldigheten fullgjorts bör bestämmelserna inte innehålla formella krav på en sådan bakgrundsredovisning. Man bör istället kunna utgå från att fastighetsägaren har ett grundläggande intresse av att undvika tvister om avgäldsbeloppet och därmed i meddelandet om avgäldsändring ändå tydligt ange hur och på vilket underlag avgälden beräknats.

Som framgått av beskrivningen av avgäldssystemet kommer avgäldsändringarna i de flesta fall att på ett enkelt sätt bestämmas av förändringen av statistiska centralbyråns länsvisa fastighetsprisindex om upplåtelsen avser småhusbebyggelse eller konsumentprisindex om upplåtelsen avser annat ändamål. I samband med fastighetstaxeringarna, vilka enligt nuvarande bestämmelser skall ske vart sjätte år, skall avgäldsunderlaget bestämmas genom en mer ingående bedömning av markvärdet. Då tomträttsupplåtelsen avser småhusbebyggelse skall, som tidigare framgått, avgäldsunderlaget utgöras av marktaxeringsvärdet. Avgäldsändringar som bestäms på detta sätt baseras på uppgifter som är offentliga och därmed i princip är lika tillgängliga för tomträttshavare som för fastighetsägare.

I de fall avgälden skall bestämmas på annat sätt än genom taxeringsvärdet är situationen delvis annorlunda. Det gäller framför allt i de fall tomträtten upplåtits för annat ändamål än för småhusbebyggelse och avgälden skall beräknas med utgångspunkt från en fri värdering av marken eller på annat sätt som parterna avtalat om. I sådana fall kan behovet av rådrum för tomträtthavaren att ta ställning till avgäldskravet te sig större.

Behovet av rådrum kan därmed variera beroende på avgäldsändringens bakgrund. Det skulle dock kunna leda till komplikationer om bestämmelserna utformades så att tiden för rådrum inför en avgäldsändring skulle vara beroende av avgäldsändringens bakgrund. Enkelheten talar därmed för enhetliga bestämmelser som innebär att tomträtthavaren ges en viss tid för rådrum oavsett vilken bakgrund avgäldsändringen har. Man bör därvid kunna utgå från att en månad är tillräcklig tid för tomträtthavaren att ta ställning till den begärda avgälden.

Bestämmelserna bör således utformas så att fastighetsägaren skall vara skyldig att senast en månad före ingången av den tidsperiod den nya avgälden avser skriftligen meddela tomträtthavaren om den avgäld han begär. En sådan skyldighet om avisering bör anses vara uppfylld när meddelandet lämnats för postbefordran i rekommenderat brev till den upplåtta fastighetens adress eller till annan adress som tomträtthavaren uppgivit till fastighetsägaren.

Bestämmelserna om fastighetsägarens informationsskyldighet bör vara förenade med en sanktion om de inte följs. Det ligger därvid närmast till hands att fastighetsägarens underrättelse bör vara en förutsättning för att en högre avgäld skall få utgå under kommande avgäldsperiod.

Om inte parterna kommer överens om den nya avgälden får tvisten avgöras genom att den som begärt avgäldsändring väcker talan vid fastighetsdomstol.

Fastighetsägaren bör efter tidpunkten för ändring av avgälden ges en viss tid att ta ställning till om talan skall väckas. Den tidsfrist som fastighetsägaren bör ges att väcka talan bör räknas från den tidpunkt då den nya avgäldsperioden börjar löpa. Det får anses rimligt att tidsfristen bestäms till tre månader. Har inte fastighetsägaren inom denna tid väckt talan kommer avgälden antingen att vara oförändrad eller utgå med det ändrade belopp parterna kan enas om.

Det föregående resonemanget har förts med utgångspunkt från att det är fastighetsägaren som begär högre avgäld inför en ny avgäldsperiod. Detta torde också vara den vanligaste situationen. Det kan emellertid inte uteslutas att markvärdena kan sjunka från ett år till ett annat. I sådant fall har givetvis tomträttshavaren ett intresse av att avgäldsbeloppet minskar i motsvarande grad. Bestämmelserna bör därför utformas så att tomträttshavare kan få till stånd en sådan minskning av avgäldsbeloppet. Det sker enklast genom att tomträttshavare åläggs motsvarande skyldigheter vid avgäldsändring som fastighetsägaren. Det innebär således att en tomträttshavare som vill få till stånd en avgäldsändring senast en månad för den nya avgäldsperioden skriftligen skall underrätta fastighetsägaren om det avgäldsbelopp som bör gälla under den nya avgäldsperioden. Accepterar inte fastighetsägaren denna avgäld skall tomträttshavaren senast tre månader efter den nya avgäldsperiodens början väcka talan vid fastighetsdomstol. Iakttar inte tomträttshavaren dessa bestämmelser gäller, i likhet med vad som ovan angivits för fastighetsägare, att avgälden inte får ändras för den nya avgäldsperioden.

I specialmotiveringen till 11 § redovisas närmare hur de föreslagna bestämmelserna skall tillämpas. Med den föreslagna ordningen bör inte den eftersträvade enkelheten vid avgäldsändringar äventyras. Bestämmelserna bör snarare kunna bidra till att skilda uppfattningar om avgäldsbeloppet kan klaras ut utan tvister och domstolsprocesser.

8.3 Tvister om högsta tillåtna avgäld

Som tidigare framgått innebär det föreslagna avgäldssystemet att tvister om avgälden endast kommer att avse avgäldsunderlaget. Det finns anledning att utgå från att sådana tvister i praktiken enbart kommer att avse markvärdet för tomträttsupplåtelser för annat ändamål än småhusbebyggelse.

Med nuvarande ordning handläggs mål om avgäld i praktiken som dispositiva mål. Som framgått av avsnitt 2.5 skall dock domstolen vid bedömning av högsta tillåtna avgäld även beakta att avgälden inte träder en inteckningshavares intressen för när. (Se 13 kap 24 § första stycket tredje meningen jordabalken). Detta förhållande har medfört att om talan har väckts kan processen inte avslutas genom att parterna

förliks. Domstolen måste alltid ta ställning till vad som är högsta till-låtna avgäld. Detta är en omständighet som kan bidra till att tvisterna förlängs. Det måste dessutom i sammanhanget ifrågasättas om inte en domstols möjligheter att kunna tillvarata inteckningshavarnas intressen är begränsade när man inte har annat underlag än det parterna lägger fram.

I avsnitt 9.1 redovisas en annan ordning för att ta tillvara inteckningshavarnas berättigade intressen. Med denna ordning skall domstolarna vid tvister mellan parterna om avgäldsbeloppet inte behöva beakta inteckningshavarnas intressen. Därmed föreligger inget hinder mot att en domstolsprocess skall kunna avslutas genom att parterna förliks. Härvid bör samma bestämmelser för domstolarnas agerande gälla som vid andra tvistemål där förlikning får ske.

9 Andra frågor

För att anpassa andra bestämmelser till den föreslagna förenklingen av avgäldssystemet föreslås

dels att bestämmelserna för inskrivning av tomträttsavgälder förenklas så att avgäldsbeloppet inte fortsättningsvis skall skrivas in i tomträttsboken,

dels att statliga räntebidrag till tomträttsavgäld skall bestämmas med utgångspunkt från den faktiska avgäldens storlek ställd i relation till det belopp med vilket låneunderlaget ursprungligen minskats med för att marken upplåtits med tomträtt. Detta belopp bör bestämmas av storleken på den kapitalinsats som tomträttshavaren slipper ifrån genom att marken upplåtits med tomträtt.

9.1 Inskrivning av tomträtt

Bestämmelser om inskrivning av tomträtt finns i 21 kap. jordabalken. Därutöver finns bestämmelser i 22 kap. 15 § om in-teckning i tomträtt och i 23 kap. 8 § om inskrivning i tomträtt av nyttjanderätt och servitut.

Av 6 § 4 tomträttsbokskungörelsen (1971: 801) framgår att det i tomträttsboken skall antecknas det belopp med vilken avgälden skall utgå. Det innebär således att varje avtal om ändring av avgäldsbeloppet i princip skall skrivas in i tomträttsboken. Har någon inskrivning av en överenskommelse om höjning av avgälden inte skett, saknar överenskommelsen verkan mot den som har panträtt i tomt-rätten. Enligt 21 kap. 5 § jordabalken får ansökan om sådan in-skrivning beviljas endast om rättighetshavare medgivit inskrivning eller om detta är väsentligen utan betydelse för rättighetshavarens säkerhet. Om rättighetshavaren – kreditgivaren – inte medger inskrivning och saken har betydelse för hans rätt får bestämning av avgälden hänskjutas till domstol på samma sätt som då tomträtts-

havare och fastighetsägare inte är överens om avgälden. Domstolen skall därvid beakta att kreditgivarens intressen inte träds för när. Av 7 § 5 tomträttsboks-kungörelsen (1971: 801) följer att även anmälan som avses i 13 kap. 25 § jordabalken skall antecknas i tomträttsboken. Enligt 25 § skall rätten genast göra anmälan till inskrivningsmyndigheten, bl. a. när talan väcks om omprövning av avgäld. Det samma gäller när dom eller slutligt beslut i sådant mål vunnit laga kraft.

Bestämmelserna om inskrivning av tomträtt är utformade bl. a. för att en kreditgivare skall kunna få information om vilken avgäld som utgår. För en kreditgivare har detta betydelse eftersom fordran på avgäld som ej förfallit till betalning tidigare än ett år innan utmätningen ägde rum eller konkursansökningen gjordes, enligt 7 § för-månsrättslagen (1970: 979), har företräde före in-teckningar i tomt-rätten. De ovan angivna bestämmelserna om inskrivning innebär att fastighetsäga-rens för-månsrätt endast gäller den avgäld som är in-skriven i tomträttsboken (NJA II 1953 s. 401 ff).

Som redovisats i avsnitt 3 skall avgälden i det föreslagna avgäldsys-temet kunna ändras årligen. Det skulle därmed kunna innebära en inte obetydlig arbetsbelastning för inskrivningsmyndigheterna om de år-liga förändringarna av avgäldsbeloppet måste skrivas in i tomträtts-boken. De nuvarande bestämmelserna om att en kreditgivare genom att inte medge inskrivning kan tvinga fram en domstolsprövning av varje avgäldsändring skulle vidare på ett grundläggande sätt äventyra den eftersträfvade förenklingen och möjligheterna att undvika dom-stolsprocesser. Mot denna bakgrund kan ifrågasättas om inte fastig-hetsäga-re och kreditgiva-rens intressen kan bli tillgodosedda på annat sätt än genom de nuvarande inskrivningsreglerna.

Kreditgivare har ett berättigat intresse av att säkerheterna inte för-sämras till följd av att avgälden sätts högre än vad som anges i lag el-ler än vad parterna angett i tomträttsavtalet. Fastighetsägare har på motsvarande sätt ett berättigat intresse av att i förväg ha vetskap om omfattningen av sin för-månsrätt för fordran på avgäld i händelse av tomträttshavarens konkurs.

Som tidigare framgått skall högsta tillåtna avgäld vid avgäldsänd-ringar i de flesta fall kunna bestämmas på ett så entydigt och enkelt sätt att tvister om avgälden storlek inte skall behöva uppstå. Bestäm-melserna för beräkning av denna avgäld har utformats för att avgäl-

den skall motsvara skälig avkastning på markvärdet. En på detta sätt bestämd avgäld kan således inte anses träda en kreditgivares berättigade intressen för när; kreditgivare har också möjlighet att med hjälp av offentliga uppgifter beräkna hur stor avgälden blir i det konkreta fallet. Inte heller bör det råda något tvivel om den förmånsrätt som fastighetsägaren har i händelse av tomträttshavarens konkurs e. d. Fastighetsägaren bör i en sådan situation inte ha några svårigheter att kunna visa att avgälden beräknats enligt lagbestämmelserna eller i förekommande fall enligt det avtal rörande avgälden som har intagits i upplåtelsehandlingen.

Kreditgivares och fastighetsägares intressen bör därmed kunna tillgodoses utan inskrivning av avgäldsbeloppet i tomträttsboken. Därför föreslås att bestämmelserna ändras så att inte avgäldsbeloppet skall skrivas in i tomträttsboken. En ändring av avgäldsbeloppet i enlighet med vad som parterna avtalat och med vad som anges i lag skall inte kräva inskrivning i tomträttsboken för att ha rättsverkan gentemot rättighetshavare. Därmed saknas även anledning att ha kvar bestämmelserna i 13 kap 25 § jordabalken, om att rätten skall göra anmälan till inskrivningsmyndighet då talan väcks om omprövning av avgäld liksom om att detta skall antecknas i tomträttsboken. Endast om avtalsvillkoren ändras finns skäl för att även fortsättningsvis ha krav på inskrivning av sådan ändring för att den skall ha rättsverkan gentemot kreditgivare. En överenskommelse om en avgäld som är högre än vad som anges i lag eller än vad parterna angett i tomträttsavtalet bör ses som en ändring av det ingångna tomträttsavtalet och även fortsättningsvis kräva kreditgivares medgivande för att ha rättslig verkan gentemot denne. Detta bör som ovan framhållits även fortsättningsvis ske genom inskrivning av ändring av tomträttsavtalet i enlighet med nuvarande bestämmelser.

9.2 Räntebidrag till tomträttsavgäld

9.2.1 Nuvarande bestämmelser

Enligt nuvarande bestämmelser utgår statliga räntebidrag till alla nybyggda hus till vilka statliga lån beviljats och även i ombyggnadsfall till flerbostadshus.

För att en tomträttshavare inte i detta avseende skall bli försatt i sämre situation än den som disponerar marken med äganderätt, lämnas enligt 41 § nybyggnadslåneförordningen (1986: 692) räntebidrag även till kostnaden för tomträttsavgäld. Enligt 42 § tredje stycket utgår räntebidrag för den tid under vilken den för tomträttsavgälden tillämpade räntesatsen överstiger den garanterade räntesats som skall tillämpas enligt 43 §. I 43 § anges att den garanterade räntan för det första året av lånetiden skall uppgå till 4,90 procent för småhus och till 2,35–2,6 procent för flerbostadshus. Den garanterade räntesatsen räknas upp för varje följande år av lånetiden med 0,50 procentenheter för småhus och med 0,25 procentenheter för flerbostadshus. Av 39 § första stycket 2 framgår att räntebidrag inte lämnas till den del räntekostnaden är högre än vad som följer av en räntesats, som plan- och bostadsverket föreskriver med utgångspunkt från räntesatserna på den allmänna lånemarknaden (subventionsräntan).

Basen för beräkning av räntebidraget till tomträttsavgäld utgörs av det belopp med vilket låneunderlaget för bostäder har minskats med anledning av att marken innehas med tomträtt. Enligt 12 § förordningen (1978: 384) om beräkning av låneunderlag och pantvärde för bostadslån skall låneunderlaget minskas med ett belopp som motsvarar det kapitaliserade värdet av avgiften för marken, om inte särskilda skäl talar för annat. I plan- och bostadsverkets föreskrifter anges att om marken upplåtits med tomträtt beräknas värdet därav – såväl vid nybyggnad som vid ombyggnad – genom kapitalisering av avgälden efter den för avgäldsberäkningen gällande räntesatsen. Är avgift för marken mindre än vad som anses normalt för liknande mark skall avdraget göras med ett belopp som motsvarar markens värde. Om ansökan avser lån för ombyggnad skall bedömningen av vad som är normal avgäld avse förhållanden som rådde när den gällande avgälden fastställdes. Är det kapitaliserade värdet av avgiften för marken högre än vad som utgör motsvarande andel av gällande belopp för tomtkostnad och skäliga va-kostnader skall avdraget ej överstiga denna andel av tomt- och va-kostnader.

9.2.2 Överväganden

För att räntebidraget till tomträttsavgäld skall kunna beräknas enligt de redovisade föreskrifterna krävs uppgift, förutom om avgäldsbeloppet, om "den för avgäldsberäkningen gällande räntesatsen". Några närmare anvisningar om vad som avses med "den för avgäldsberäkningen gällande räntesatsen" ges emellertid inte i vare sig låneförordningarna eller i plan- och bostadsverkets tillämpningsföreskrifter.

Beträffande möjligheterna att därvid utgå från avgäldsräntan bör anmärkas att det, vare sig vid upplåtelse eller vid omreglering, föreligger krav på att parterna skall bestämma avgälden med utgångspunkt från ett visst avgäldsunderlag och en avgäldsränta. Det bör vidare anmärkas att ett avgäldsbelopp kan motsvaras av olika räntesatser beroende på om avgäldsbeloppet baserats exploateringskostnaderna, markvärdet, marktaxeringsvärdet eller annan grund. En beräkning av räntebidraget med utgångspunkt från avgäldsräntan skulle således kunna leda till skilda räntebidrag beroende på hur avgälden bestämts.

Enligt uppgift skulle det emellertid förekomma att räntebidraget efter en avgäldsreglering bestämts med utgångspunkt från den av domstol fastlagda avgäldsräntan. En sådan avgäldsränta är relaterad till det värde marken har vid tidpunkten för avgäldsändringen. Den av domstol angivna avgäldsräntan understiger normalt den garanterade räntan, varför räntebidrag enligt nuvarande bestämmelser därefter inte skulle utgå. Detta trots att det bestämda avgäldsbeloppets andel av den ursprungliga basen för beräkning av räntebidraget, fortfarande kan överstiga den procentsats som motsvaras av den garanterade räntan. Med en sådan tillämpning av bestämmelserna skulle räntebidraget i sådana fall upphöra vid en tidigare tidpunkt än vad som normalt gäller om marken disponerats med äganderätt. I de föreslagna avgäldssystemet, där avgälden i vissa fall skall kunna höjas redan efter ett år, får en sådan tillämpning större ekonomiska konsekvenser för tomträttshavarna än i ett system med långa avgäldsperioder. En tomträttshavare skulle i fråga om räntebidrag därmed inte bli likställd med den som disponerar marken med äganderätt.

För att inte det föreslagna avgäldssystemet skall få sådana konsekvenser bör räntebidraget till tomträttsavgäld bestämmas oberoende av avgäldsräntans storlek. Det belopp som låneunderlaget skall minskas med till följd av att marken upplåtits med tomträtt bör inte bestämmas

med utgångspunkt från avtalad avgäld och eventuell avgäldsränta utan enbart vara beroende av den kapitalinsats som tomträttshavaren kommer ifrån genom att marken upplåtits med tomträtt. Det ligger närmast till hands att låneunderlaget därvid bör minskas med det schablonbelopp för tomtkostnad som gäller vid beräkning av låneunderlaget. Om tomträttshavaren undgår annan kapitalinsats t. ex. avgift för anslutning till va-nätet, bör låneunderlaget minskas för detta på motsvarande sätt. Det belopp som låneunderlaget på detta sätt minskas med, bör rimligen utgöra basen för beräkning av räntebidrag till tomträttsavgäld.

Den faktiska avgäldens procentuella andel av detta belopp kan då jämföras med den garanterade räntan som gäller för räntebidrag. Är avgäldens procentuella andel av det belopp med vilket låneunderlaget minskats till följd av att marken upplåtits med tomträtt högre än den garanterade räntan bör tomträttshavaren få räntebidrag för mellanskillnaden upp till subventionsräntan. Även efter avgäldsändring bör räntebidraget bestämmas genom att den nya avgäldens procentuella andel av det belopp med vilket låneunderlaget ursprungligen minskats till följd av att marken upplåtits med tomträtt ställs i relation till gällande garanterade ränta. Med en sådan ordning skulle en tomträtts-havare, i räntebidragshänseende, bli likställd med den som disponerar mark med äganderätt.

10 Övergångsbestämmelser

De föreslagna bestämmelserna bör gälla alla tomträtter, utom de för vilka tillämpas den lag som gällde vid utgången av år 1953. Bestämmelserna bör dock tillämpas först när ny avgäld skall bestämmas efter det att den vid ikraftträdandet löpande avgäldsperioden gått till ända.

10.1 Tidigare ordning

Som nämnts i avsnitt 3.1 gäller 1953 års lagstiftning endast de tomt-rätter som upplåtits efter den 1 januari 1954. För de tomträtter som upplåtits dessförinnan gäller 1907 års bestämmelser, såvida inte parterna kommer överens att tillämpa senare bestämmelser. Därvid föreskrevs att en sådan överenskommelse gäller mot den som har rättighet i tomträtten endast om överenskommelsen inskrivits i tomträttsboken. Om det skulle föreligga hinder mot sådan inskrivning gäller fortfarande de äldre bestämmelserna för tomträtten.

Som redovisats i avsnitt 3.1 trädde nya bestämmelser om avgäldsperiodens längd i kraft den 1 januari 1968. I fråga om tomträtt som upplåtits före ikraftträdandet gäller dock de äldre bestämmelserna, såvida inte parterna kommer överens om att tillämpa de nya bestämmelserna. På samma sätt som vid 1953 års lagstiftning föreskrevs att en förutsättning för att en sådan överenskommelse skall gälla mot den som har rättighet i tomträtten är att överenskommelsen inskrivits i tomträttsboken.

10.2 Överväganden

Den nya lagstiftningen kommer självfallet att gälla för sådana tomt-rättsupplåtelser som äger rum efter ikraftträdandet. Frågan är emel-

lertid hur man bör förfara med sådana tomträtter där upplåtelsen ägt rum före ikraftträdandet.

Vid lagstiftning på civilrättens område gäller som huvudregel att en ny lag inte skall ges verkan på avtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande. Undantag från den principen har emellertid gjorts i olika sammanhang t. ex. vid lagstiftning på hyresrättens, arrenderättens och arbetsrättens områden. Man kan säga att undantag från principen görs när starka skäl, oftast av social natur, talar för det.

Det är mot den angivna bakgrunden man har att bedöma i vilken utsträckning det kan finnas skäl att låta de nya reglerna gälla också i tomträttsförhållanden som uppkommit före ikraftträdandet. Det kan då till en början konstateras att sådana tomträttsupplåtelser som skett enligt 1907 års lagstiftning och som fortfarande omfattas av den lagstiftningen skiljer sig väsentligt från de tomträttsupplåtelser som gjorts med stöd av 1953 års lagstiftning. Sålunda förutsätter inte de äldre tomträttsupplåtelseerna någon omreglering av avgälden under upplåtelseiden. Mot den bakgrunden kan det inte komma ifråga att låta de nya reglerna gälla de äldre tomträtter som fortfarande omfattas av 1907 års bestämmelser. Det kan i det sammanhanget erinras om att parter i sådana tomträttsupplåtelser har möjlighet att enligt övergångsbestämmelserna till 1953 och 1967 års lagändringar träffa överenskommelser om att föra över tomträtten till det nya regelsystem som infördes 1953. Sådana tomträtter bör i det nu aktuella övergångshänseendet behandlas på samma sätt som de tomträttsupplåtelser som skedde efter ikraftträdandet av 1953 års lagstiftning.

Frågan blir då hur sådana tomträttsupplåtelser som nyss nämndes bör behandlas i övergångshänseende.

Som framhållits i tidigare avsnitt har vi strävat efter ett förenklat avgäldssystem som skall ligga i linje med grunderna för 1953 års lagstiftning när det gäller förändring av avgäld. Bestämmelserna har utformats för att i möjligaste mån inom ramen för den i direktiven angivna förenklingen ligga i linje med förekommande rättspraxis i fråga om avgäldsregleringar. Som framhållits i avsnitt 2.5 kan man inte uppnå den eftersträlvade enkelheten utan hjälp av vissa schablonregler. Dessa schablonregler medför att man för enskilda fall inte kan utesluta att regeln ger ett något annat resultat än vad en domstol skulle ha kommit fram till med nuvarande ordning. De nuvarande lagreglerna är dock, som framhållits i avsnitt 2.5, så allmänt hållna och rättspraxis

så föga vägledande att domstolarnas bedömning i enskilda fall är svår att förutse. Det kan därför med fog hävdas att den föreslagna ordningen ligger i linje med grundläggande principer för nuvarande system och att förslaget i vart fall generellt sett inte innebär vare sig skärpning av tomträtthavarnas skyldighet att utge avgäld eller någon begränsning av fastighetsägarnas möjligheter att tillgodogöra sig markvärdestegringen.

De problem som de nuvarande avgäldsbestämmelserna har gett upphov till blir egentligen inte lösta om man inte låter den nya lagstiftningen få verkan även för äldre tomträttsupplåtelser. Man skulle nämligen i så fall tvingas leva med att behöva tillämpa det nuvarande svårmanövrerade systemet för tiotusentals tomträtter under många år framöver. Detta visar att den i direktiven eftersträlvade enkelheten inte kan kan uppnås i någon större utsträckning för så vitt man inte låter de nya reglerna få gälla även för äldre tomträttsupplåtelser, dvs. sådana upplåtelser som omfattas av 1953 och 1967 års lagstiftning.

De anförda omständigheterna ger vid handen att det finns starka skäl för att låta de nya reglerna gälla även för äldre tomträttsupplåtelser. Som framgår av det förut anförda medför inte heller detta i vart fall generellt sett någon påtaglig förändring av materiell betydelse för parterna i tomträttsavtalen. Det föreslås därför att de nya bestämmelserna tillämpas även på äldre tomträtter, dvs. sådana tomträtter som omfattas av 1953 och 1967 års lagstiftning.

Vid utformningen av övergångsbestämmelserna bör beaktas att gällande avgäld under löpande avgäldsperiod sannolikt är bestämd med hänsyn till avgäldsperiodens längd. Nya bestämmelser skulle därmed få tillbakaverkande kraft om de tillämpades direkt på gällande avgäld. De föreslagna bestämmelserna bör därför inte tillämpas förrän löpande avgäldsperiod gått till ända och avgälden skall omregleras. Vid sådan avgäldsändring bör avgälden bestämmas enligt den föreslagna ordningen och därefter kunna ändras årligen på det sätt som föreslås i avsnitt 3 och 6.

I utredningsdirektiven har anmärkts att de nuvarande avgäldsperioderna innebär olägenheter för tomträtthavare, bl. a. genom att de leder till språngvisa avgäldshöjningar. Storleken av de avgäldshöjningar som kan förekomma belyses bl. a. i rättsfallet NJA 1986 s. 495 där den begärda avgälden var tjugo gånger högre än den tidigare gällande. Det kan inte uteslutas att det även vid övergången till det föreslag-

na avgäldssystemet uppstår kraftiga avgäldshöjningar. Det kan därför ifrågasättas om man inte vid övergång till nya bestämmelser bör ha övergångsregler som hindrar att avgäldshöjningen för ett visst år överstiger en viss storlek.

Det bör dock därvid beaktas att de språngvisa avgäldshöjningarna inte är en följd av den föreslagna förenklingen av avgäldssystemet utan uppstår redan med nuvarande ordning. Det föreslagna avgäldssystemet innebär således inte att problemen förvärras. Det bör i stället framhållas att den föreslagna ordningen med årliga avgäldsändringar innebär att avgäldsräntan kan bestämmas utan uppräkningsför den s. k. triangeleffekten. Därmed ligger i förslaget en inbyggd dämpning av de språngvisa avgäldshöjningar som följer av nuvarande ordning. Man bör vidare beakta att problemen med språngvisa avgäldshöjningar inte beror på att avgäldskravet är oskäligt utan på att utgående avgäld i många fall avsevärt understiger vad som motsvaras av skälig avkastning på markvärdet. Det kan inte vara självklart att de fördelar för tomträtthavaren som en sådan låg avgäld inneburit skall förlängas. Sett ur fastighetsägarens synvinkel ter det sig inte rimligt att denne skall förhindras att ta ut skälig avgäld enbart av det skälet att tidigare avgäld varit låg. Starka skäl talar därmed mot övergångsbestämmelser av ifrågavarande slag. Det förefaller i stället rimligare att fastighetsägaren i varje enskilt fall med hänsynstagande till tomträtthavarens bärkraft beaktar de bostadssociala konsekvenserna av stora avgäldshöjningar. Eftersom tomträtt i princip endast får upplåtas av stat och kommun bör man kunna utgå från att sådan rimlig hänsyn tas. Som framhållits i avsnitt 7.4 lämnar också det föreslagna avgäldssystemet större möjligheter att ta sådana bostadssociala hänsyn än med nuvarande ordning.

11 Konsekvenser av förslagen

11.1 Konsekvenser för tomträttsupplåtelseerna

11.1.1 Avgäldsutvecklingen

Allmänt sett bör den föreslagna ordningen med möjligheter till årliga avgäldsförändringar leda till en avgäldsutveckling utan de språngvisa höjningar som följer av med nuvarande ordning. Avgäldsutvecklingen blir därmed betydligt lugnare vilket bör vara till fördel för både fastighetsägare och tomträttshavare.

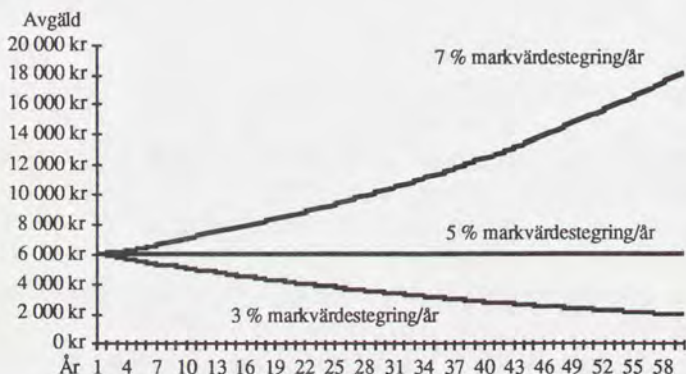
Det föreslagna avgäldssystemet innebär också att avgäldsutvecklingen kommer att, så långt det är praktiskt möjligt, följa den faktiska markvärdestegringen. En sådan ordning torde på ett bättre sätt än nuvarande ordning ligga i linje med tomträttsinstitutets syfte.

Som närmare beskrivits i avsnitt 5 och 7 är avgäldsräntan bestämd så att avkastningen av tomträttsupplåtelsen skall uppgå till ca 3 procent reallt, under förutsättning av att markens värde utvecklas i takt med inflationen. Det innebär således att en avgäld bestämd på detta sätt kommer att vid en markvärdestegring i takt med inflationen vara oförändrad, uttryckt i fasta priser. Ökar markens värde snabbare än inflationen, dvs. en real markvärdestegring, kommer avgälden att öka i fasta priser. Om å andra sidan markens värde ökar långsammare än inflationen kommer avgälden att sjunka, räknat i fasta priser.

Det ligger i sakens natur att det inte går att förutse vilken markvärdestegring och därmed vilken avgäldsutveckling som kan förväntas äga rum i enskilda fall. Det föreslagna avgäldssystemet har dock utformats på ett sådant sätt att avgäldsutvecklingen generellt sett inte kommer att avvika från den avgäldsutveckling som skulle ha följt av en nuvarande ordning. Nedanstående uppställning kan ge en bild av den utveckling av avgälden som följer av det föreslagna avgäldssystemet under olika förutsättningar. Beräkningarna har utförts under ett antagande om ett ingående avgäldsunderlag om 200 000 kr och en årlig inflation om 5 procent. Avgäldens utveckling har beräknats dels för en markvärdestegring om 3 procent per år, dvs 2 procent lång-

sammare än inflationen – en real markvärde­minskning, dels en mark­värdestegring om 5 procent, dvs. i takt med inflationen, dels en värdestegring om 7 procent, dvs. 2 procent­ers real markvärdestegring.

Avgäldsutveckling, uttryckt i fasta priser, vid en årlig inflation om 5 %.



Uppställningen visar att vid en avgäld om 3 % av 200 000 kr, dvs. 6000 kr, vid upplåtelsen kommer avgälden efter 60 år vid en real markvärdestegring om ca 2 procent årligen att uppgå till ca 18 000 kr, räknat i oförändrad prisnivå. Vid en markvärdestegring i takt med inflationen kommer avgälden att vara reallt oförändrad och även efter 60 år uppgå till 6000 kr, räknat i fasta priser. Sjunker markvärdet reallt med 2 procent, dvs. vid en värdestegring som är 2 procenten­heter långsammare än inflationen, kommer avgälden under samma förutsättningar att uppgå till ca 2 000 kr, räknat i fasta priser.

Avgälden kommer i de fall som tomträtten upplåtits för bostads­byggelse att utgöra en del i boendekostnaderna. Ovanstående beräk­ningar kan därmed också tjäna som exempel över utvecklingen av den boendekostnad, före skatt, som är en följd av att marken upplåtits med tomträtt. Till bilden hör, som nämnts i avsnitt 9.2, att om statliga bo­stads­lån erhållits så utgår räntebidrag till tomträttsavgälden. Med den ordning som därvidlag föreslagits i avsnitt 9.2 kommer en tomträtts­havare att erhålla räntebidrag för den del av avgälden som överstiger

vad som motsvaras av den garanterade räntan upp till den nivå som motsvaras av den s. k. subventionsräntan. Det innebär att under den tid som räntebidrag utgår kommer den avgäldsökning som uppstår till följd av markvärdestegringen att inom denna ram kompenseras av räntebidrag. På det sättet kommer boendekostnaderna att under inledningen av upplåtelse tiden, dvs. den tid då boendekostnaderna normalt är som högst, att inte bli högre än om marken disponerades med äganderätt. Det bör framhållas att det föreslagna avgäldssystemet generellt sett inte skall leda fram till högre avgälder än vad som skulle framkommit vid fortsatt tillämpning av nuvarande ordning.

11.1.2 Avkastning av tomträttsupplåtelser

Som närmare redovisats i avsnitt 5 är det förenklade avgäldssystemet så utformat att en fastighetsägare skall erhålla en avkastning av tomträttsupplåtelser som vid en markvärdestegring i takt med inflationen skall motsvara den avkastning som erhålls vid jämförbara kapitalplaceringar. Av avsnitt 7 framgår att denna avkastning bedömts uppgå till ungefär 3 procent utöver inflationen. Avgäldssystemets utformning innebär att den faktiska avkastningen av en tomträttsupplåtelse kommer att vara beroende av den faktiska markvärdestegringen. Avkastningen kommer således att överstiga ovan angivna avkastning om markens värde ökar snabbare än inflationen. Motsatsvis innebär en långsammare markvärdestegring än inflationen att avkastningen kommer att bli lägre än 3 procent reallt. Det bör framhållas att den faktiska avkastningen av en tomträttsupplåtelse inte enbart beror på markvärdestegringen, utan också på vilken avgäld som parterna kommit överens vid nyupplåtelsen. Om den vid nyupplåtelsen avtalade avgälden överstiger högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring kommer avkastningen av tomträttsupplåtelsen att överstiga 3 procent reallt, med i övrigt lika villkor. Till bilden hör också att för tomträtter som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse föreslås parterna få en långtgående avtalsfrihet som ger dem möjlighet att påverka storleken av den avkastning av upplåtelsen som de anser bör utgå.

I remissvaren över tomträttskommitténs betänkande (SOU 1980: 49) Tomträtt var kommunerna tveksamma till om en avgälds-

ränta i den föreslagna storleksordningen skulle kunna ge skälig avkastning av en tomträttsupplåtelse. Det kan därför finnas anledning att jämföra den avkastning som erhålls av en tomträttsupplåtelse med 3 procents avgäldsränta och vid en markvärdestegring i takt med inflationen med den avkastning som skulle kunna erhållas vid en jämförlig kapitalplacering.

Beräkningsexemplet baseras på ett markvärde om 100 000 kr och på att markens värde ökar i takt med en årlig inflation som antas uppgå till 6,8 procent.

Om marken upplåtits med tomträtt förutsätts i exemplet att fastighetsägaren i början av år 1 erhåller en avgäld om 3000 kr. Även sedan en sådan avgäld erhållits kommer markens värde och därmed kapitalet att vid första årets slut att ha ökat med 6,8 procent, dvs. till 106 800 kr. Denna kapitaltillväxt kan jämföras med den kapitaltillväxt som skulle följa om kapitalet i stället placerades till en realränta om ovan angivna 3 procent. Med en antagen inflationstakt om 6,8 procent motsvarar denna realränta en nominell ränta om 10 procent. Vid en jämförelse med tomträttsupplåtelsen måste beaktas att vid tomträttsupplåtelsen görs ett uttag ur kapitalet motsvarande avgäldens storlek i början av varje år. Man måste således utgå från att det kapital som vid inledningen av första året kan placeras till 10 procents ränta uppgår till 100 000 - 3 000 kr, dvs. 97 000 kr. Med ett års ränta kommer kapitalet vid slutet av första året att ha vuxit till 106 700 kr.

På motsvarande sätt kan för andra året beräknas att vid tomträttsupplåtelsen kommer under inledningen av andra året erhållas en avgäld som uppgår till 3 procent av 106 800 kr, dvs. 3 204 kr. Vid andra årets slut kommer markkapitalet med den antagna värdestegringen att vara värt 114 062 kr. Vid den alternativa kapitalplaceringen uppgår kapitalet vid inledningen av andra året, efter uttag motsvarande andra årets avgäld, 3 204 kr, till 103 496 kr. Detta kapital har efter det andra året vuxit med 10 procents ränta till 113 846 kr.

Som framgår av följande uppställning blir kapitaltillväxten i stort sett densamma i de båda alternativen. Den skillnad som uppstår är en följd av att tomträttsavgälden betalas i förskott medan räntan utbetalas i efterskott.

År	Markvärde (I slutet av resp. år)	Kapitalvärde
1	106 800 kr	106 700 kr
2	114 062 kr	113 846 kr
10	193 069 kr	190 997 kr
20	372 756 kr	363 382 kr
30	719 677 kr	687 637 kr
40	1 389 473 kr	1 291 459 kr
50	2 682 641 kr	2 399 628 kr
60	5 179 349 kr	4 389 698 kr

Som tidigare framhållits beror den faktiska avkastningen också av vilken avgäld som parterna avtalat om vid nyupplåtelsen. De ovan redovisade beräkningsexemplen förutsatte att högre avgäld inte uttagits vid upplåtelsen än vad som motsvaras av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring. Om parterna kommer överens om en högre avgäld vid upplåtelsen ökar givetvis också fastighetsägarens avkastning av upplåtelsen. Hur mycket större avkastningen då blir är beroende dels av vilken avgäld parterna kommer överens om vid upplåtelsen, dels av hur snabbt marken stiger i värde. Vid en långsam markvärdestegring kommer den avtalade avgälden att gälla under längre tid än vid en snabbare markvärdestegring. Nedanstående uppställning visar, under de samma förutsättningar som i det redovisade beräkningsexemplet, vilken högre avkastning av tomträttsupplåtelsen som följer av en högre avtalad avgäld vid upplåtelsen.

Avgäld vid upplåtelsen (i procent av markvärdet)	Genomsnittlig årlig avkastning av tomträttsupplåtelsen	
	Nominellt	Realt
3 %	10,0 %	3,0 %
4 %	10,2 %	3,2 %
5 %	10,4 %	3,4 %
6 %	10,7 %	3,7 %
7 %	11,1 %	4,0 %
8 %	11,6 %	4,5 %
9 %	12,2 %	5,1 %
10 %	12,9 %	5,7 %

Uppställningen visar att avtalsfriheten vid nyupplåtelsen ger parterna ett inte obetydligt utrymme att påverka den avkastning av tomt-rättsupplåtelsen som de anser vara rimlig. Det finns därmed möjlighet att med utgångspunkt från bedömningar av den förväntade markvärdestegringen beräkna vilken avgäld som bör utgå från första året av upplåtelseiden för att samma avkastning skall erhållas som vid en jämförbar placering av kapitalet. Det bör i detta sammanhang dessutom noteras att då det gäller upplåtelser för annat ändamål än småhusbebyggelse föreslås parterna få avtalsfrihet även om hur avgälden skall förändras under upplåtelseiden.

11.1.3 Tvister om avgälden

Småhusfastigheter

Det avgäldssystem som föreslås gälla för tomträtter som upplåtits för småhusbebyggelse är så utformat att avgälden lätt skall kunna beräknas. De uppgifter som skall ligga till grund för beräkningarna är dels markens senaste taxeringsvärde, dels förändringen av statistiska centralbyråns fastighetsprisindex för länet, dels den i lag angivna avgäldsräntan. Dessa uppgifter är lika lättillgängliga för kommuner som för en enskild tomträtthavare. Så som det föreslagna avgäldssystemet för småhusfastigheter är utformat skall domstolsprocesser om avgäldens storlek inte behöva uppstå.

I avsnitt 6.2.1 har frågan om risken för ett ökat antal besvär över åsatta marktaxeringsvärden berörts. Som framgått av avsnitt 6.1.2 bestäms marktaxeringsvärdet av fastighetstaxeringsnämnden och kan överklagas till länsrätten, kammarrätten och slutligen under vissa förutsättningar till regeringsrätten. Av bilaga 3 om hur marktaxeringsvärdena för småhus bestäms framgår att besvär över marktaxeringsvärdet förekommer sällan. Det anses bero på att det knappast går att nå framgång med besvär över marktaxeringsvärdet, om inte direkta felaktigheter föreligger. Det kan i sammanhanget framhållas att då besvären gäller rena felaktigheter, t. ex. om tomtmarkens storlek, åligger det taxeringsmyndigheterna att visa att man har rätt. Antalet besvär av sådant slag torde inte påverkas av hur avgäldssystemet är utformat. Det föreslagna avgäldssystemet torde snarare påverka intresset av att överklaga de åsatta riktvärdena för marken. Det bör

härvid framhållas att då besvären gäller att riktvärdena bedömts för högt eller då besvären avser beaktande av särskilda förhållanden åligger det småhusägaren att visa att han har rätt. Detta torde kräva att han genomför särskilda undersökningar som visar att lantmäteriverkets och taxeringsmyndigheternas bedömningar varit felaktiga. Till bilden hör att bestämningen av marktaxeringsvärdet är strikt reglerad och lämnar betydligt mindre utrymme för subjektiva bedömningar än beträffande byggnadsvärdet. Mot denna bakgrund torde man kunna utgå från att tomträttsupplåtare eller tomträttshavare anför besvär över marktaxeringsvärden endast om direkta felaktigheter i taxeringen begåtts. Det saknas därmed grund för att räkna med att det föreslagna avgäldssystemet skall leda till ett ökat antal besvär över åsatta marktaxeringsvärden.

Andra fastigheter

Som framgått av avsnitt 6.1.2 och 6.3 har det inte varit möjligt att för sådan tomträtter som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse åstadkomma lika långtgående förenklningar vid avgäldsbestämningen. Högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändringar skall, såvida inte parterna kommit överens om annat, utgöras av en i lag angiven avgäldsränta multiplicerad med ett avgäldsunderlag. Avgäldsunderlaget för dessa fastigheter skall bestämmas genom en fri värdering av markvärdet vart femte år. Mellan dessa markvärderingar får högsta tillåtna avgäld årligen räknas om med förändringen av konsumentprisindex.

Med en ordning där markens värde skall bestämmas genom en fri värdering torde inte domstolsprocesser att helt kunna undvikas. Enligt den kartläggning som tomträttskommittén redovisade i sitt betänkande (SOU 1980: 49) Tomträtt utgjorde dock andra fastigheter än småhusfastigheter endast 13,5 procent av det totala antalet tomträttsupplåtelser. Av dessa avsåg 8,2 procentenheter flerbostadshus, 3,4 procentenheter industritomter, 0,6 procentenheter affärsfastigheter och 1,3 procentenheter andra ändamål (s. 46).

I avsnitt 6.1.1 har framgått att markens värde framför allt bestäms av läget och av byggrättens omfattning. För flerbostadshus, där byggrätten normalt enbart avser bostadsbebyggelse och där lägesfaktorn

endast i begränsad utsträckning slår igenom i hyressättningen kan man utgå från att skillnaderna i markvärde, uttryckt i kr/kvm byggrätt, är förhållandevis små. Även för industrimark, som vanligen är belägen i utkanten av en tätort, torde skillnaderna i markvärde, uttryckt i kr/kvm byggrätt, vara relativt små. I sådana fall förenklas markvärderingen i viss mån. I många av dessa fall torde man kunna räkna med att marktaxeringsvärdena ger ett tillfredsställande mått på markvärdet. Man bör därmed kunna utgå från att avgäldsunderlaget för dessa fastigheter i många fall skall kunna bestämmas utan domstolsprocesser.

Problemen vid markvärderingen torde vara större för affärs- och kontorsfastigheter, framför allt för de som är belägna i de större tätorternas centrala delar. I dessa fall har lägesfaktorn så stor betydelse för markvärdet att även inom begränsade geografiska områden kan små skillnader i läge innebära vitt skilda markvärden. Dessa förhållanden försvårar markvärderingen eftersom det kan vara svårt att få tillgång till underlag som möjliggör jämförelser. Den föreslagna ordningen att vid markvärderingen kunna utgå från fastigheternas totala värde och från hyresnivåerna bör dock kunna underlätta bedömningen av lägesfaktorns betydelse. Problemen vid markvärdering av dessa fastigheter torde dock ändå vara av sådan omfattning att domstolsprocesser inte kommer att kunna undvikas. Till detta bidrar också det förhållandet att det här vanligen är frågan om betydligt högre markvärden än för andra fastigheter.

Vid bedömningen av risken för domstolsprocesser vid avgäldsändringar bör beaktas att en grundläggande orsak till domstolsprocesser eliminerats genom att avgäldsrentan med den föreslagna ordningen kommer att anges i lag. Det bör också framhållas att även om bestämningen av markvärdet leder till en domstolsprocess så är sådan tvister betydligt lättare att hantera för domstolarna än de nuvarande komplicerade bedömningarna av avgäldsrentan. Det finns också anledning att utgå från att parterna kommer att utnyttja den föreslagna friheten att avtala om hur avgälden skall ändras under upplåtelseiden för att därmed komma ifrån domstolsprocesser.

Den slutliga bedömningen blir därför att även om domstolsprocesser inte helt kommer att kunna undvikas för nämnda fastigheter kommer den föreslagna ordningen att leda till att antalet domstolsproces-

ser kommer att minska avsevärt samtidigt som tvisterna bör bli lättare att hantera för domstolarna.

11.1.4 Tomträttsavtalens utformning

I det föreslagna avgäldssystemet skall avgälden kunna ändras årligen. En sådan ordning lämnar utrymme för andra avtalsvillkor än vad nuvarande bestämmelser gör. Den föreslagna ordningen med möjlighet till årliga avgäldsförändringar lämnar utrymme för avtal om att lägre avgäld skall utgå under förutsättning av att visst villkor är uppfyllt och att avgälden får höjas omgående om villkoret inte längre uppfylls. Det är inte möjligt med nuvarande ordning där avgäldsbeloppet alltid måste vara oförändrat under minst tio år. Med den föreslagna ordningen kommer man således att kunna träffa sådana avtal som Riksförbundet Vi i småhus VIS eftersträvar, dvs. att avgälden inte skall höjas så länge tomträttshavaren bor på fastigheten (se avsnitt 12.2). Genom ett sådant avtalsutrymme ges kommuner större möjligheter att beakta bostadssociala hänsyn i enskilda fall. I motsats till nuvarande ordning kan avtalen utformas så att kommunen inte behöver befara att tomträttshavaren tillgodogör sig fördelen av lägre avgäld genom överlåtelse av tomträtten. Ett sådant avtalsutrymme bör öka förutsättningarna att komma fram till för båda parter acceptabla överenskommelser även för redan upplåtna tomträtter.

Som framgått av avsnitt 4 föreslås för tomträttsupplåtelser som avser annat ändamål än småhusbebyggelse att parterna dessutom skall ges möjlighet att fritt avtala om hur avgälden skall ändras under upplåtelsetiden. Det finns anledning att utgå från att parterna i dessa fall avtalar om villkor som möjliggör avgäldsbestämning utan domstolsprocesser. Sålunda bör man exempelvis kunna räkna med att parterna i de fall tomträttsupplåtelsen avser flerbostadshus tar tillvara möjligheterna att bestämma avgäldsunderlaget med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet. Det kan i sammanhanget även nämnas att riksdagen beslutat ändra bestämmelserna i 49 kap. 1§ och 54 kap. 1 § rättegångsbalken så att avtal mellan parter om att inte överklaga tingsrättens eller hovrättens dom i ett dispositivt tvistemål skall vara giltigt även om avtalet skall ingått före tvistens uppkomst (prop 1988/89: 95, JuU 23, rskr. 288, SFS 1989: 656). Även sådana

överenskommelser blir tillåtna i tomträttsavtal och kan på ett verksam sätt bidra till en minskning av antalet domstolsprocesser.

Sammantaget bör möjligheten till årliga avgäldsändringar och den utökade avtalsfriheten leda till att tomträttsavtalen utformas på ett sådant sätt att förhållanden i det enskilda fallet kan beaktas och så att tvister om avgälden i framtiden skall kunna undvikas.

11.1.5 Konsekvenser för tomträternas kreditvärde

I utredningsdirektiven har angetts att ett förenklat avgäldssystem bör utformas så att tomträttens kreditvärde inte äventyras. Kreditvärdet skulle kunna äventyras om avgälden tilläts öka snabbare än markvärdestegringen. I det föreslagna avgäldssystemet tillåts avgälden att utvecklas i takt med den förändring av markvärdena som konstateras vid återkommande mätningar av markvärdet. Mellan dessa markvärderingar tillåts avgälden att utvecklas i takt med förändringen av fastighetsprisindex om upplåtelsen avser småhus resp. konsumentprisindex för andra tomträttsupplåtelser. Även om avgäldsutvecklingen med denna ordning under enstaka år kan avvika från den faktiska markvärdeutvecklingen, bör som närmare redovisats i avsnitt 6.4.1 det inte föreligga någon risk för att tomträttens kreditvärde skulle äventyras med det föreslagna avgäldssystemet. Som närmare redovisats i avsnitt 4 bör inte heller den utökade avtalsfriheten för tomträttsupplåtelser för annat ändamål än småhusbebyggelse leda till att tomträttens kreditvärde äventyras.

11.2 Kostnadskonsekvenser

11.2.1 För parterna

Som tidigare framhållits innebär den föreslagna förenklingen av avgäldssystemet att avgälden generellt sett kommer att utvecklas i samma takt som med nuvarande ordning. Tomträttshavare bör därför räkna med att kostnaderna för tomträtten blir samma som med nuvarande ordning.

För fastighetsägare bör den föreslagna förenklingen innebära att berättigade avgäldsökningar skall kunna erhållas med betydligt lägre

administrationskostnader och med betydligt lägre kostnader för tvister o. d. Framför allt gäller det de tomträtter som upplåtits för småhusbebyggelse. För tomträtter som upplåtits för annat ändamål kan även fortsättningsvis utredningar om markvärdet behöva göras. De kostnader som det medför bör dock med den föreslagna ordningen kunna begränsas. De föreslagna möjligheterna att kunna avtala om hur avgälden skall ändras under upplåtelsestiden ger också möjligheter till ytterligare kostnadsbegränsningar i dessa fall.

11.2.2 För samhället

Rättsväsendet

I utredningsdirektiven framhålls att nuvarande ordning lett till ett stort antal långdragna domstolsprocesser med omfattande utredningar och höga kostnader. Några närmare uppgifter om antalet tvistemål om tomträttsavgäld eller om dess kostnader har dock inte stått att finna. Av avsnitt 11.1.3 framgår att man bör kunna räkna med att tvistemål om tomträttsavgäld avseende småhusfastigheter bör kunna undvikas helt med den föreslagna ordningen. Även om tvistemål om tomträttsavgäld inte helt kan undvikas för andra slag av fastigheter bör man kunna utgå från att de ändå kan minska avsevärt och bli enklare för domstolarna att hantera. Mot denna bakgrund bör kunna räkna med att samhällets kostnader för dessa tvistemål kan minska väsentligt.

Som närmare beskrivs i avsnitt 9.1 lämnar det föreslagna avgäldssystemet även utrymme för en enklare ordning för inskrivning av tomträtt. Den föreslagna ordningen vid inskrivning bör därför leda till lättnader för inskrivningsmyndigheterna vad avser tomträtter.

Skatter

Tomträttsavgälden påverkar inkomstskatten genom att den är avdragsgill för tomträtthavare. Som tidigare framhållits kommer avgälden i det förenklade avgäldssystemet att i princip utvecklas i samma takt som med nuvarande ordning. Därmed kommer inte förenk-

lingen av avgäldssystemet att leda till att samhällets skatteintäkter från tomträttshavare förändras.

Statliga räntebidrag till bostäder

I avsnitt 9.2.2 har föreslagits att bestämmelserna för räntebidrag till tomträttshavare bör ändras så att de bli enklare att tillämpa och så att tomträttshavare i princip skall sättas i samma situation som husägare som disponerar marken med äganderätt. Som framgår av avsnitt 9.2.2 skall räntebidraget till en tomträttshavare att högst uppgå till samma belopp som utgår till den som äger tomtmarken. Det bör framhållas att de föreslagna bestämmelserna för räntebidrag till tomträttshavare inte lämnar större utrymme för sådana bidrag än vad som följer av nuvarande bestämmelser. Någon ökning av statens kostnader för räntebidrag till tomträttshavare uppstår således inte av de föreslagna bestämmelserna.

Kostnader för indexberäkningar

Som redovisats i avsnitt 6.4.3 skall beräkningarna av avgäldsunderlaget för småhusfastigheter baseras på uppgifter om förändringar av statistiska centralbyråns fastighetsprisindex för småhus. För närvarande beräknas detta index, förutom för hela riket, för åtta olika regioner. Det har dock ansetts vara en fördel med en närmare anknytning till värdeutvecklingen på den ort där den enskilda tomträtten är belägen. Med hänsyn till krav på godtagbar säkerhet i indexberäkningarna har föreslagits att ett fastighetsprisindex beräknas för i princip varje län. Som framgått av avsnitt 9.2.2 måste dock vissa län slås samman i indexberäkningarna för att dessa skall kunna baseras på ett tillräckligt underlag.

Tanken är att statistiska centralbyrån skall beräkna och publicera uppgifter om årliga indexförändringar för olika län. De länsvisa beräkningarna baseras på samma underlag som nuvarande fastighetsprisindex. De föreslagna indexberäkningarna bör därför kunna genomföras med oförändrade resurser. Publiceringen kan lämpligen ske i "Statistiska Meddelanden" där övriga uppgifter om fastighetsprisutvecklingen offentliggörs. De länsvisa indexberäkningarna bör även

vara av intresse som underlag för bedömningar i samband med allmän fastighetstaxering samt som allmän information om fastighetsprisernas utveckling.

12 Andra avgäldssystem

12.1 Förslag om indexreglerad avgäld

Under utredningsarbetet har föreslagits att ett förenklat avgäldssystem borde utformas så att en vid upplåtelsen fritt avtalad avgäld skulle få öka i takt med ett index som speglar den nominella markvärdestegringen.

Det finns anledning att utgå från att en fritt avtalad avgäld vid upplåtelsen skulle baseras på en nominell marknadsränta. Som närmare redovisats i avsnitt 5.2 skulle en höjning av denna avgäld i takt med den nominella markvärdestegringen innebära att avkastningen av tomträttsupplåtelsen, även vid en måttlig markvärdestegring, på ett omotiverat sätt överstiger vad som kan erhållas vid jämförbara kapitalplaceringar. Sett ur tomträttshavarnas synvinkel skulle avgälderna med en sådan ordning sannolikt bli så höga att det skulle leda till icke önskvärda bostadssociala konsekvenser.

En sådan ordning måste anses stå i strid med vad som anges i utredningsdirektiven. Där framhålls bl. a. att kommunerna "i rimlig omfattning" skall kunna tillgodogöra sig markvärdestegringen och att avgäldssystemet skall "utformas med beaktande av bostadssociala hänsyn och så att tomträttens kreditvärde inte äventyras".

En grundläggande förutsättning för att de befarade konsekvenserna med den föreslagna ordningen inte skall uppstå torde vara restriktioner för avgäldsbestämningen vid upplåtelse. Som närmare redovisats i avsnitt 5.4 kan emellertid konstateras att restriktioner av sådant slag skulle innebära betydande nackdelar och kunna äventyra kommunernas intresse av att upplåta mark med tomträtt.

Som redovisats i avsnitt 6.4 krävs det enligt statistiska centralbyrån ett stort antal köp för att med rimlig säkerhet kunna uttala sig om markens värdeutveckling. Därför är det inte möjligt att få fram ett index som speglar markens värdeutveckling annat än för småhusfastigheter på länsnivå. Det ligger i sakens natur att ett sådant index endast kan spegla den genomsnittliga markvärdeutveckling i länet. Det är

dock inte möjligt att med hjälp av index fånga upp skillnader i markvärdeutveckling mellan olika tomträttsupplåtelser.

Ett avgäldssystem där avgälden enbart skall få ändras i takt med ett index skulle således kunna innebära en avgäldsutveckling som avviker från den faktiska markvärdeutvecklingen i varje enskilt fall. Fastighetsägaren skulle därmed kunna hindras att tillgodogöra sig markvärdestegringen. En sådan ordning skulle också kunna innebära att tomt rättshavare får betala högre avgäld än vad som motsvaras av markvärdet. Dessa förhållanden skulle strida mot grundläggande principer för tomträttsinstitutet och även kunna äventyra tomträttens kreditvärde.

Mot denna bakgrund har det inte befunnits lämpligt att lägga ett sådant avgäldssystem till grund för lagstiftning. Det bör dock anmärkas att i de fall tomträtten upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse kan parterna inom ramen för den avtalsfrihet som föreslås i avsnitt 4 avtala om att avgälden skall kunna höjas i takt med ett index.

12.2 Förslag från Riksförbundet Vi i småhus (VIS)

Stockholms Småhusägares Centralorganisation, som ingår i Riksförbundet Vi i småhus (VIS), har presenterat ett förslag på hur ett avgäldssystem bör utformas för mark som upplåtits för småhusbebyggelse. Enligt detta förslag skall tomträttsavgälden vara oförändrad under den tid tomträtten innehas av samma tomträttshavare – dock skall avgäldsjustering få ske med hänsyn till förändringar i ränteläget. Avgälden bör enligt förslaget vara oförändrad även då tomträtten, genom bodelning, arvsskifte eller liknande händelse, övergår till maka/make eller annan som av sociala eller familjeskäl kan anses vara nära anknuten till den tidigare tomträttshavaren. Om ändå avgäldssystemet utformas så att avgäldsändringar skall få förekomma under innehavstiden är det enligt förbundet ett minimikrav att den sammanlagda kostnaden för tomträttsavgälderna under innehavstiden ej får överstiga de kostnader som uppstått för en likvärdig ägd tomt, förvärvad vid samma tidpunkt och med statliga lån.

Den av VIS förordade ordningen innebär att avgälden kommer att vara oförändrad under långa tidsperioder. Enligt VIS omsätts 5 procent av småhusbeståndet varje år, vilket skulle leda till avgäldsperio-

der på i genomsnitt 20 år. Man får dock räkna med att tomträttshavarna med det föreslagna systemet i hög grad kommer ha intresse av att finna former för överlåtelse som inte leder till avgäldshöjningar. I realiteten kan därför avgälderna komma att vara oförändrade under längre perioder.

Lagberedningen framhöll i sitt betänkande (SOU 1952: 28) Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m. att en förutsättning för en ordning med att tomträttsupplåtelsen skall gälla under obestämd tid är att markägaren kan tillgodogöra markvärdestegringen genom avgäldsregleringar under upplåtelseiden. I utredningsdirektiven har framhållits att tomträttsinstitutet fortfarande skall vara ett instrument för att i rimlig omfattning förbehålla markvärdestegringen på marken åt det allmänna. I utredningsdirektiven betonas särskilt problemen med långa avgäldsperioder och att bestämmelserna bör ändras så att avgälden kan ändras årligen.

En ordning med avgäldsändringar på det sätt som VIS föreslagit kan därmed inte anses vara förenlig vare sig med tomträttsinstitutets syfte eller med utredningsdirektiven.

Det bör i sammanhanget också framhållas att en ordning med de långa avgäldsperioder som VIS föreslagit leder fram till att uppräknningen av avgäldsräntan för den s. k. triangeleffekten kommer att bli avsevärd. Den uppräknade avgäldsräntan blir betydligt högre än som föreslagits i avsnitt 7 för att avkastningen skall bli lika stor som vid årliga avgäldsändringar. Avgälden och avgäldshöjningen vid en avgäldsändring kommer därmed att bli så hög att det måste ifrågasättas om en sådan ordning skulle vara till fördel för tomträttshavare.

Vidare ligger det i sakens natur att ett avgäldssystem där avgälden skulle vara begränsad till vad kostnaden skulle vara för villaägaren om marken disponerades med äganderätt, inte heller är förenlig med det i utredningsdirektiven angivna syftet med tomträttsinstitutet. Man torde få utgå från att med de av VIS förordade avgäldssystemen skulle kommunernas intresse av att upplåta mark med tomträtt äventyras. Förslagen står därmed i strid med utredningsdirektiven om hur ett förenklat avgäldssystem skall vara utformat.

I sammanhanget kan slutligen noteras att det avgäldssystem som utredningen föreslår lämnar utrymme för parterna att vid upplåtelsen träffa avtal om t. ex. att avgälden skall vara oförändrad under inne-

havstiden eller att avgälden högst skall uppgå till motsvarande kostnaden för äganderätt.

12.3 Förslag om att avgälden skall baseras på hyresintäkterna

Mot bakgrund av svårigheterna att erhålla uppgifter om markvärden för obebyggd tomtmark i de områden där mark upplåtits med tomt rätt, har förslag lagts fram om att högsta tillåtna avgäld skall bestämmas som en viss procentsats av beräknade hyresintäkter. Hyresintäkterna skulle bestämmas med utgångspunkt från uppgifter om marknadshyror för lokaler och från bruksvärdeshyror för bostäder. För sådana fastigheter som inte har hyresintäkter, t. ex. egnahem och industri- och kontorsfastigheter som brukas av ägaren, skulle hyresintäkterna enligt ett förslag beräknas hypotetiskt. För egnahem skulle därmed anges bestämmelser för hur ett tänkt bruksvärde skulle beräknas med utgångspunkt från bruksvärdeshyror för hyresfastigheter. Särskild hänsyn skulle därvid tas till ägarens egna arbetsinsatser och till den normalt sett större andelen biutrymmen i egnahem. Tvister om bruksvärdet föreslås kunna bli prövade av hyresnämnder och bostadsdomstol.

Enligt ett föreslaget alternativ skulle avgälden bestämmas genom att en i lag angiven procentsats multipliceras med en på ovan angivet sätt bestämd hyra. Enligt ett annat föreslaget alternativ skulle avgäldsprocenten av fastighetens hyresintäkter bestämmas genom en i lag angiven matematisk formel. De faktorer som skall ingå i formeln föreslås vara markvärde, markvärdetillväxt, kalkylräntenivå och inflationstakt. Enligt förslaget skulle det i lag anges olika värden för dessa faktorer för olika delar av landet och för fastigheter med olika ändamål. Värdena skulle med jämna mellanrum, t. ex. i samband med fastighetstaxeringarna, kunna bli föremål för översyn.

Vad gäller hyresbestämning för småhus bör inledningsvis anmärkas att det s. k. bruksvärdesystemet är en del av bostadshyresgästernas besittningsskydd. I korthet innebär dessa bestämmelser att hyran inte anses skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Jämförelse skall i första hand göras med den hyra som allmännyttiga bostadsföretag i enlighet med självkostnadsprincipen tar ut. Mot denna bakgrund kan det ifrågasättas

om det finns något samband mellan bruksvärdeshyornas utveckling och markvärdestegringen för småhusfastigheter. Rent praktiskt uppstår också svårigheter för en enskild småhusägare att kunna få tillgång till de uppgifter om jämförbara hyreslägenheters bruksvärdeshyra som krävs för att bedöma småhusfastighetens bruksvärde. Det framstår därför som både enklare och principiellt riktigare att bestämma avgäldsunderlaget för småhusfastigheter genom marktaxeringsvärdet.

Även när det gäller tomträtter som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse kan invändningar anföras mot den ovan föreslagna ordningen. En invändning av principiell karaktär är att man inte beaktar hur stor del av hyran som utgörs av drift- och underhållskostnader. Som redovisats bl. a. i avsnitt 6.3 beror fastighetens totala värde till stor del på driftnettot, dvs. överskottet sedan drift- och underhållskostnader dragits från hyresintäkterna. Vid bestämning av markvärde bör dessutom beaktas hur stor del av detta överskott som kan anses vara hänförligt till byggnadskapitalet. Särskilt vid hyresnivåer som understiger ca 1000 kr/kvm måste ifrågasättas om hyran kan vara en rimligt mått på markvärdet.

Betänkligheter kan vidare anföras mot en ordning där avgäldsprocenten skall bestämmas genom en formel vars ingående värden skall anges i lag. Det kan rent principiellt ifrågasättas om det är lämpligt att ålägga riksdagen att ta ställning till vilka värden på markvärdestegring, kalkylränta, inflationstakt m. m. som skall gälla för olika delar av landet och för olika slag av fastigheter. Det kan dessutom anmärkas att insamling av erforderligt underlag för att ange dessa värden kräver en insats av samma omfattning som de ordinarie fastighetstaxeringarna. Det får anses osannolikt att man därvid skulle uppnå säkrare bedömningar än vad som erhålls vid dessa fastighetstaxeringar.

Mot bakgrund av vad som anförts och med hänsyn antalet tvister knappast skulle bli färre än vid en fri markvärdering i enlighet med vad som föreslagits i avsnitt 6.3, har det inte bedömts lämpligt att lägga förslaget till grund för lagstiftning. Det bör framhållas att detta inte utesluter att detta sätt att bestämma avgälden som en viss andel av hyran kan vara lämpligt i enskilda fall. Som föreslagits i avsnitt 4 skall parterna genom ökad avtalsfrihet ges möjlighet att avtala om att avgälden skall ändras på ett sådant sätt.

13 Specialmotivering

13.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

13 kap.

De ändringar som föreslås i 13 kap. jordabalken kan sammanfattas på följande sätt.

Förslaget innebär att parterna ges ökad avtalsfrihet när det gäller bestämmande av avgäld, framför allt om det är frågan om andra fastigheter än småhusfastigheter. I 4 § har intagits en ny regel som innebär att avtal om villkor för ändring av avgälden skall tas in i upplåtelsehandlingen.

I 10 § har nuvarande bestämmelser om att avgälden skall utgå med oförändrat belopp under minst tio år ersatts av bestämmelser om att avgäldsbeloppet får ändras varje år.

Kapitlet har tillförts två helt nya paragrafer, 10 a § och 10 b §, i vilka det nya systemet för ändring av avgälder läggs fast. 10 a § rör småhusfastigheter och är tvingande så tillvida att ny avgäld inte får bestämmas till högre belopp än vad som följer av paragrafen. Den grundläggande tanken i 10 b §, som rör alla andra fastigheter än småhusfastigheter, är att parterna skall ha avtalsfrihet när det gäller bestämmandet av ny avgäld. Skulle parterna inte ha träffat något avtal får ny avgäld inte bestämmas till högre belopp än vad som följer av 10 b §.

10 a och 10 b §§ ersätter väsentligen de nuvarande bestämmelserna i 11 §. I 11 § anges nya regler som innebär att ändring av avgälden förutsätter skriftlig underrättelse om det nya avgäldsbeloppet inom viss tid och för den händelse enighet inte uppnås att talan väcks också inom viss tid.

Ändringen i 12 § är väsentligen av redaktionell innebörd och har samband med att kapitlet tillförts två nya paragrafer, 10 a och 10 b §§.

Den föreslagna nya lydelsen av 21 § innebär att en överenskommelse om ändring av de i upplåtelsehandlingen intagna bestämmelserna

rörande ändring av avgälden får verkan gentemot framför allt kreditgivarna först när inskrivning av det nya avtalet är beviljat. Den särskilda bestämmelsen skall jämföras med 21 kap. 5 § jordabalken som innebär att ansökan om inskrivning av sådant ändringsavtal kan bifallas endast om rättighetshavaren, dvs. i allmänhet kreditgivarna, har medgivit inskrivning av ändringsavtalet eller också ändringsavtalet väsentligen är utan betydelse för rättighetshavarens säkerhet (s. k. oskadlighetsprövning).

Lydelsen av 24 § har ändrats till sådan innebörd att vid mål om ändring av avgäld skall rättegångsbalkens bestämmelser för tvistemål gälla.

Den föreslagna ändringen i 25 § har samband med den nya ordningen i fråga om bevakande av kreditgivarnas intressen.

4 § I upplåtelsehandlingen skall anges ändamålet med upplåtelsen och det belopp varmed avgälden skall utgå till dess annat bestämmes (*det första avgäldsbeloppet*). *Har fastighetsägaren och tomträttshavaren avtalat om villkor för ändring av avgälden, skall villkoren tas in i upplåtelsehandlingen.* Handlingen skall dessutom innehålla de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse samt de bestämmelser i övrigt som skall gälla i fråga om tomträtten.

Finns vid tiden för upplåtelsen särskilda byggnadsbestämmelser rörande fastigheten i en detaljplan eller eljest, anses de ingå i upplåtelsen, om ej annat avtalats.

Den föreslagna ändringen avser första stycket i paragrafen.

Enligt 13 kap. 3 § skall avtal varigenom tomträtt upplåtes upprättas skriftligen. Av 4 § följer bl. a. att i den skriftliga upplåtelsehandlingen måste anges det belopp varmed avgälden skall utgå till dess annat bestäms. Genom tillägget i första meningen legaldefinieras detta belopp som det första avgäldsbeloppet. Detta belopp skall anges i svenska kronor. Första meningens lydelse innebär därmed att upplåtelsehandlingen alltid måste innehålla uppgift om avgäldsbeloppet för den första avgäldsperioden. Det kan redan här sägas att den föreslagna lydelsen av 10 § innebär att avgäldsperioderna efter ikraftträdandet skall vara minst ett år.

Med den lydelse 10–10 b §§ har fått i förslaget blir det möjligt att även avtala om vilka avgäldsbelopp som skall utgå för kommande av-

gäldsperioder. När det är fråga om tomträttsupplåtelser för annat ändamål än småhusbebyggelse medför förslaget att parterna har rätt att fritt avtala om ordningen för ändring av avgälden. Bestämmelser därom finns i 10 b §. Att den avtalsfrihet som bestämmelserna lämnar utrymme för är omfattande har närmare beskrivits i avsnitt 4. Det skulle t. ex. vara möjligt att, när det är fråga om tomträtt som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse, inta bestämmelser i upplåtelsehandlingen om att avgälden för det första året är 5 milj. kr. och för vart och ett av de följande nitton åren 1000 kr. per år.

När det gäller upplåtelser för småhusbebyggelse finns inte någon principiell avtalsfrihet; reglerna för ändring av tomträttsavgäld i sådana fall (10 a §) är nämligen tvingande såtillvida att parterna inte kan träffa överenskommelse om ändring av avgälden som innebär att ökningen blir mer omfattande än vad som följer av lagtexten. Där emot står det parterna fritt att avtala om tomträttsavgäld för småhusbebyggelse som ger till resultatet mindre långtgående höjningar av tomträttsavgälden än som skulle följa av en direkt tillämpning av 10 a §.

Den föreslagna nya meningen i första stycket innebär att avtal om villkor för ändring av avgälden måste tas in i upplåtelsehandlingen. Bakgrunden till den bestämmelsen är att man skall få till stånd garantier för att främst kreditgivare skall kunna få tillgång till de mellan parterna gällande föreskrifterna om ändring av avgälden. Som närmare redovisats i avsnitt 9.1 föreslås en ändrad ordning för inskrivning av tomträtt. Bestämmelser därom kommer till uttryck dels i 21 och 25 §§, dels i de föreslagna ändringarna av bestämmelserna i 6 § tomträttsboks-kungörelsen (1971: 801), i 3 § gravationsbevis-kungörelsen (1971: 710), i 5 § inskrivningsregister-kungörelsen (1974: 1061) och i 6 § kungörelsen (1974: 1062) om uppläggande av inskrivningsregister.

Som framgår av den föreslagna lagtexten har förutsättningen varit att det mycket väl kan förekomma att fastighetsägaren och tomträtts-havaren inte träffar avtal om villkor för ändring av avgälden. Det enda avtal som görs är t. ex. att man avtalar om vilken avgäld som skall utgå under den första avgäldsperioden. Det avgäldsbeloppet återfinns då i upplåtelsehandlingen som emellertid inte innehåller någonting som kan uppfattas som avtal om villkor för ändring av avgälden. Detta innebär normalt att parterna har förutsatt att höjning av

avgälden skall ske enligt lagens regler i ämnet, dvs. antingen med tillämpning av 10 a § eller – om det är frågan om annan tomträttsupplåtelse än för småhusändamål – enligt 10 b § lagförslaget.

I detta sammanhang kan också beröras frågan vad som inträffar om tomträttshavaren och fastighetsägaren faktiskt har avtalat om villkor om ändring av avgälden men inte tagit in villkoren i upplåtelsehandlingen. Ett sådant avtal har verkan mellan parterna om det har upprättats skriftligen (se 13 kap. 3 §). Skulle tomträttshavaren överlåta tomträtten kan den som förvärvar tomträtten också bli bunden av avtalet. Eftersom avtalet emellertid inte har skrivits in vid inskrivningsmyndigheten gäller det inte mot kreditgivare och andra som kan ha rättighet i tomträtten t. ex. nyttjanderättshavare eller den som på grund av utmätning har förmånsrätt i tomträtten. En konsekvens av det är att vid exekutiv försäljning av tomträtt ett oinskrivet avtal om villkor för ändring av avgälden inte skall beaktas (se SOU 1952: 28 s. 93).

10 § Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period *ett* år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen.

Det första avgäldsbeloppet får ändras tidigast från och med andra året av upplåtelsetiden enligt 10 a–11 §§.

Enligt första styckets tidigare gällande lydelse skall avgälden utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Varje period skall utgöra tio år om inte längre tid har överenskommits. Förslaget innebär däremot att man går ifrån systemet med längre avgäldsperioder under vilka avgälden skall ligga stilla. Skälen för denna förändring har närmare redovisats i avsnitt 3. Förslaget innebär att ändring av avgäldsbeloppet i stället kan ske årligen. Saken kan också uttryckas så att förslaget innebär att den minsta avgäldsperioden förkortas från tio år till ett år. Det är nämligen enligt förslaget inte möjligt att ändra avgälden exempelvis varje månad eller varje kvartal. Det måste alltid gå minst ett år mellan de tidpunkter vid vilka avgälden ändras.

Den nya bestämmelsen kan också jämföras med regeln i 1 § första stycket om att avgälden skall vara årlig. Det betyder nämligen att parterna är förhindrade att avtala om en kortare avgäldsperiod än

som svarar mot ett år, dock inte nödvändigtvis ett kalenderår. I dessa delar är lagen tvingande.

Lydelsen av paragrafens nya andra stycke innebär vidare att en ändring av avgäldsbeloppet kan få verkan tidigast från och med andra året av upplåtelseiden. Med uttrycket "upplåtelseiden" avses de tidsperioder som anges i 14 §, dvs. de perioder vid vilka tomträtten kan bringas att upphöra genom uppsägning från fastighetsägarens sida. Bestämmelserna i andra stycket innebär givetvis inte att upplåtelseiden skall börja räknas på nytt om tomträttsavtalet förlängs för en ny period p. g. a. utebliven uppsägning från fastighetsägarens sida enligt bestämmelserna i 14 §.

Enligt paragrafens nya lydelse är parterna oförhindrade att träffa avtal om att avgälden skall vara oförändrad under en längre period än som svarar mot det första året av upplåtelseiden. I detta sammanhang kan också framhållas att bestämmelserna i förslaget om ändring av avgäld bygger på att sådan ändring under vissa angivna förutsättningar kan vara möjlig enligt det mellan parterna gällande upplåtelseavtalet. Har parterna vid upplåtelsen träffat avtal om bestämda avgäldsbelopp som skall utgå under vissa bestämda perioder av upplåtelseiden gäller avtalet om inte avtalsvillkoren strider mot bestämmelserna i 10 a–11 §§. Ingendera parten kan då åberopa lagens ändringsregler för att få till stånd ändring av vad som överenskommits i samband med upplåtelsen av tomträtten. Det kan också inträffa att parterna efter upplåtelsen träffar överenskommelse om hur avgälden skall bestämmas. När ett sådant avtal sluts måste emellertid till en början kontrolleras att avtalet inte kommer i konflikt med den tvingande skyddsregeln i 10 a §. Det kan vidare vara nödvändigt att inhämta kreditgivarnas medgivande för att få ett sådant ändringsavtal inskrivet. Och inskrivningen är ju, som framgår av bestämmelserna i 21 §, en förutsättning för att avtalet skall bli gällande mot rättighetshavare.

Det bör slutligen nämnas att det första avgäldsbeloppet kan komma att tillämpas under en följd av år nämligen när det är fråga om upplåtelse där den ursprungligen avtalade avgälden ligger högre än den avgäld som skall beräknas enligt 10 a eller 10 b §. Antag t. ex. att vid tomträttsupplåtelsen föreskrevs att den årliga avgälden skulle vara 20 000 kr och att en tillämpning av 10 a § leder till att först för det femte året av upplåtelseiden en så hög avgäld kan beräknas med stöd

av 10 a §. I detta exempel kommer den ursprungligen avtalade avgälden att tillämpas under fem år och först för det sjätte året kan det bli tal om att ta en högre avgäld än den ursprungligen avtalade. Eller med andra ord: någon ändring av avgäldsbeloppet blir i detta exempel inte aktuell förrän inför det sjätte året.

10 a § *För tomträtt som enligt fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) taxeras som småhusenhet skall den nya avgälden bestämmas som en ränta (avgäldsränta) på markvärdet (avgäldsunderlaget).*

Avgäldsunderlaget utgörs av det vid den senaste fastighetstaxeringen bestämda markvärdet omräknat efter förändringen av statistiska centralbyråns fastighetsprisindex för länet från och med andra året före taxeringsåret till och med andra kalenderåret före den tidsperiod den nya avgälden avser. Avgäldsräntan är tre och en halv procent.

Den nya avgälden får inte bestämmas till högre belopp än vad som följer av andra stycket. Fastighetsägaren har dock rätt till en avgäld motsvarande det första avgäldsbeloppet.

Har parterna skriftligen avtalat om lägre avgäld än som följer av denna paragraf tillämpas avtalet.

Paragrafen, som är ny, ersätter väsentligen nuvarande bestämmelser i 11 § andra stycket om efter vilka grunder avgäld skall bestämmas för en kommande period. Paragrafens bestämmelser gäller dock bara småhus.

Första stycket

Av lagtexten framgår att 10 a § enbart omfattar de tomträttsfastigheter som enligt 4 kap 5 § fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) första stycket punkt 1 taxeras som småhusenhet.

Av första meningen framgår vidare att bestämmelserna avser situationen då en ny avgäld, dvs. en annan avgäld än det första avgäldsbeloppet, skall fastställas.

Andra stycket

I andra stycket anges att avgäldsunderlaget skall bestämmas med utgångspunkt från det markvärde som angivits vid senaste fastighets-taxering.

Som närmare beskrivits i allmänmotiveringen, avsnitt 8.3, skall man vid bestämning av avgäldsunderlaget utgå från det marktaxeringsvärde som senast angivits av taxeringsmyndigheterna. Enligt 18 kap. 14 § fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) skall lokal skattemyndighet senast den 30 juni taxeringsåret underrätta fastighetsägare om bl. a. innehållet i fastighetstaxeringsnämndens beslut om fastighetstaxering. Det i denna underrättelse angivna marktaxeringsvärdet får i detta sammanhang anses vara det första marktaxeringsvärde som normalt läggs till grund för beräkning av avgäldsunderlaget. Tidigare erhållna uppgifter om marktaxeringsvärde, t. ex. den uppgift om marktaxeringsvärde som anges i den förtryckta deklarationsblankett som fastighetsägaren skall fylla i eller annan uppgift om marktaxeringsvärde som framkommit under hand under fastighetstaxeringsnämndens arbete, skall inte läggas till grund för beräkning av avgäldsunderlaget. Om det marktaxeringsvärde som angetts i den lokala skattemyndighetens underrättelse ändras efter överklagande får emellertid avgäldsunderlaget och därmed avgäldsbeloppet räknas om eftersom det är det vid fastighetstaxeringen slutligt fastställda marktaxeringsvärdet som motsvarar avgäldsunderlaget. Det kan medföra att tomträttshavaren retroaktivt får betala in en högre avgäld resp. att tomträttsupplåtaren får betala tillbaka en för hög avgäld. Om ränta på den korrigering av avgälden som på detta sätt kan följa av att marktaxeringsvärdet ändras kan utgå enligt bestämmelserna i räntelagen (1975: 635) synes tveksamt (se NJA 1987 s. 763; jfr även NJA 1985 s. 352).

Marktaxeringsvärdet är beräknat efter de förhållanden som gällde andra året före taxeringsåret. Fastighetstaxering skall enligt nuvarande bestämmelser äga rum vart sjätte år. Vid bestämning av avgäldsunderlaget för ett visst år skall därför marktaxeringsvärdet omräknas med hjälp av statistiska centralbyråns länsvisa beräkningar av fastighetsprisindex. Den länsvisa beräkningen av fastighetsprisindex som framtagits för detta ändamål har beskrivits i avsnitt 6.4. Den föreslagna ordningen förutsätter att uppgifter om de länsvisa värdena av

fastighetsprisindex för småhusfastigheter kommer att publiceras i statistiska centralbyråns publikation "Statistiska meddelanden" och därmed bli lätt tillgängliga för såväl tomträttsupplåtare som tomträttshavare. Som beskrivits i den allmänna motiveringen, avsnitt 6.4, kan dessa uppgifter beräknas en gång om året och publiceras under påföljande år, normalt i augusti.

Omräkningarna av marktaxeringsvärdet för en småhusfastighet skall göras med hjälp av indexvärdena för det län där tomträttsfastigheten är belägen. Det marktaxeringsvärde som anges vid fastighets-taxeringen motsvarar indexvärdet för andra året före taxeringsåret. Det är således detta indexvärde som skall ligga till grund för omräkningen av marktaxeringsvärdet. I nedanstående uppställning anges de länsvisa värdena som fastighetsprisindex enligt beräkningar från statistiska centralbyrån gällde för år 1988, dvs. andra året före den allmänna fastighetstaxeringen för småhus år 1990.

Län	Indexvärde år 1988	Län	Indexvärde år 1988
Stockholm	186	Älvsborg	155
Uppsala och Södermanland	155	Skaraborg	135
Östergötland	142	Värmland	143
Jönköping	132	Örebro	131
Kalmar och Gotland	137	Västmanland o. Kopparberg	137
Kronoberg och Blekinge	130	Gävleborg	134
Kristianstad	135	Västernorrland o. Jämtland	135
Malmöhus	151	Västerbotten o. Norrbotten	137
Halland	157		
Göteborg och Bohus	178	Hela riket	154

Som anges i andra stycket får marktaxeringsvärdet omräknas till och med det värde av det länsvisa fastighetsprisindex som motsvarar det andra kalenderåret före den tidsperiod den nya avgälden avser. Här används uttrycket "tidsperiod" eftersom parterna kan träffa bindande avtal om längre avgäldsperiod än ett år. För avgäldsändringar som skall genomföras vid någon tidpunkt under t. ex. kalenderåret 1993 skall således avgäldsunderlaget beräknas med utgångspunkt från det länsvisa värde för fastighetsprisindex som avser fastighetspriserna under kalenderåret 1991. Som tidigare nämnts publiceras indexvärdet

för ett visst år normalt under augusti påföljande år, dvs i exemplet under augusti år 1992. Avgäldsunderlaget för en ny avgäldsperiod skall således normalt kunna beräknas redan i augusti året före det kalenderår under vilken den nya avgäldsperioden börjar.

I andra styckets sista mening anges storleken av den avgäldsrenta med vilken avgäldsunderlaget skall multipliceras för att komma fram till högsta tillåtna avgäldsbelopp för den nya avgäldsperioden. I avsnitt 7 finns närmare redovisat hur avgäldsrentans storlek bestämts.

Högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring skall således bestämmas genom att det på ovannämnda sätt bestämda avgäldsunderlaget multipliceras med 3,5 procent. Nedanstående exempel visar hur avgäldsunderlaget och högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring beräknas med denna ordning.

I beräkningsexemplet antas att marktaxeringsvärdet för år 1981 uppgår till 150 000 kr och år 1990 bestäms till 275 000 kr. Indexvärdena utgår från fastighetsprisindex för Stockholms län. (Värdena för åren 1981–1988 utgår från SCB:s beräkningar som redovisats i avsnitt 6.4.3, medan indexvärdena före och efter denna period är antagna.)

År	Index	Avgäldsunderlag	Högsta tillåtna avgäld för år
(Marktaxeringsvärde 1981:150 000 kr)			
1979	95/95	* 150 000 kr = 150 000 kr * 3,5 %	→ 5 250 kr år 1981
1980	97/95	* 150 000 kr = 153 158 kr * 3,5 %	→ 5 361 kr år 1982
1981	100/95	* 150 000 kr = 157 895 kr * 3,5 %	→ 5 526 kr år 1983
1982	101/95	* 150 000 kr = 159 474 kr * 3,5 %	→ 5 582 kr år 1984
1983	103/95	* 150 000 kr = 162 632 kr * 3,5 %	→ 5 692 kr år 1985
1984	106/95	* 150 000 kr = 167 369 kr * 3,5 %	→ 5 858 kr år 1988
1985	111/95	* 150 000 kr = 175 263 kr * 3,5 %	→ 6 134 kr år 1987
1986	121/95	* 150 000 kr = 191 053 kr * 3,5 %	→ 6 687 kr år 1988
1987	147/95	* 150 000 kr = 232 106 kr * 3,5 %	→ 8 124 kr år 1989
(Marktaxeringsvärde 1990: 275 000 kr)			
1988	186/95	* 150 000 kr = 293 685 kr * 3,5 %	→ 10 279 kr år 1990
1988	186/186	* 275 000 kr = 275 000 kr * 3,5 %	→ 9 625 kr år 1990
1989	223/186	* 275 000 kr = 352 106 kr * 3,5 %	→ 11 540 kr år 1991
1990	245/186	* 275 000 kr = 362 231 kr * 3,5 %	→ 12 678 kr år 1991
1991	257/186	* 275 000 kr = 379 973 kr * 3,5 %	→ 13 299 kr år 1992

Uppställningen visar att mellan de allmänna fastighetstaxeringarna kommer högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring att öka i takt med det länsvisa värdet av fastighetsprisindex. Det innebär att man vid beräkning av högsta tillåtna avgäld under dessa år i och för sig inte behöver bestämma avgäldsunderlaget utan kan utgå direkt från det avgäldsbelopp som gällt under föregående avgäldsperiod. Avgälden för 1985 uppgår till i beräkningsexemplet till 5 692 kr och motsvarar indexvärdet 103. I augusti 1985 blir det nya indexvärdet för år 1984, dvs. 106, känt. Högsta tillåtna avgäld för 1986 kan då beräknas som $106/103 \cdot 5\,692$ kr, dvs. 5 858 kr.

Det är endast vid ändrat marktaxeringsvärde, dvs. då basen för avgäldsunderlaget ändras, som avgäldsunderlaget måste bestämmas. Det kan noteras att vid sådan avgäldsändring som skall genomföras under taxeringsåret kommer avgäldsunderlagets bestämning att vara beroende av om den nya avgäldsperioden börjar före eller efter den tidpunkt då det nya marktaxeringsvärdet är känt i enlighet med vad som angivits tidigare. Före denna tidpunkt får avgäldsunderlaget baseras på det tidigare marktaxeringsvärdet och omräknas med indexförändringarna på samma sätt som för föregående år. Om den nya avgäldsperioden börjar efter det att det nya marktaxeringsvärdet blivit känt kommer avgäldsunderlaget att utgöras av detta marktaxeringsvärde. I beräkningsexemplet har därför angetts två värden för avgäldsunderlaget och därmed för högsta tillåtna avgäld för sådana avgäldsändringar som genomförs under år 1990.

Det senast anförda kan ytterligare belysas genom följande exempel. Avgäldsperioden är ett år och löper per den 1 mars. För avgäldsåret 1 mars 1990 – 28 februari 1991 gäller enligt 11 § att ändring av avgälden måste begäras senast den 31 januari 1990. Vid den tidpunkten är det av fastighetstaxeringsnämnden fastställda marktaxeringsvärdet ännu inte känt. Den nya avgälden får därför beräknas efter en indexuppräknings av 1981 års marktaxeringsvärde. Skulle emellertid det bli aktuellt i ett sådant fall med rättegång kan den dra ut på tiden så att den nya avgälden kan bestämmas med utgångspunkt i 1990 års marktaxeringsvärde.

I det nyss angivna exemplet kommer avgälden för tiden den 1 mars 1991 – 28 februari 1992 att bestämmas med utgångspunkt i 1990 års marktaxeringsvärde, eftersom det är känt när part senast den 31 januari 1991 begär ändring av avgälden.

Tredje stycket

Av tredje styckets första mening framgår att den nya avgälden inte får sättas högre än vad som följer av 10 a § andra stycket. Avsikten med denna mening är att klargöra att det inte är tillåtet för parterna att avtala om att avgälden vid avgäldsändring skall uppgå till högre belopp än vad som följer av bestämmelserna i 10 a §. Bestämmelserna i 10 a § har därigenom karaktär av skyddslagstiftning.

Det kan i detta sammanhang vara lämpligt att klargöra följande. Även när det gäller upplåtelse för småhusbebyggelse är parterna fria att avtala om storleken på avgälden för det *första* året av upplåtelse-tiden. Det följer av 4 § där det talas bl. a. om det första avgäldsbeloppet utan att det finns några lagregler om hur det beloppet bestäms. Vidare skall jämföras med 10 § andra stycket där det anges att det första avgäldsbeloppet får *ändras* tidigast fr. o. m. andra året av upplåtelse-tiden enligt lagreglerna i 10 a – 11 §§. Dessa lagregler gäller alltså inte om det första avgäldsbeloppet skall utgå *oförändrat* även under senare år av upplåtelse-tiden. Vill man däremot *höja* det första avgäldsbeloppet måste det i småhusfallet ske enligt reglerna i 10 a §, dvs. höjningen får inte medföra att man överskrider det maximibelopp som kan bestämmas enligt 10 a § andra stycket (med reservation för det speciella fall som behandlas i tredje stycket andra meningen, se därom i det följande). Som framgår av paragrafens sista stycke kan det av avtalet mellan parterna följa att avgälden måste sättas lägre än vad andra stycket medger.

Huvudprincipen kan sammanfattas enligt följande. En avgäld motsvarande det första avgäldsbeloppet kan enligt lagen tas ut under hela upplåtelse-tiden oavsett vad som följer av 10 a § andra stycket. Det förutsätter dock att det första avgäldsbeloppet är oförändrat. Sänks t. ex. avgälden under år 2 måste sänkningen innebära att den nya nivån inte ligger över lagens nivå. Däremot kan det nya beloppet läggas på en lägre nivå än vad som följer av lagen. Är det fråga om en höjning av det första avgäldsbeloppet får höjningen inte vara större än vad som följer av 10 a § andra stycket. Man kan alltså ligga stilla på det första avgäldsbeloppet men så fort det blir fråga om att frångå det beloppet måste skyddsreglerna i 10 a § andra stycket beaktas (märk dock den undantagsregel som finns i tredje stycket andra meningen).

I tredje stycket har intagits en andra mening om att fastighetsägaren alltid har rätt till den en avgäld motsvarande det första avgäldsbeloppet. Det första avgäldsbeloppet finns definierat i 4 §. En bestämmelse med den angivna innebörden är en grundläggande förutsättning för det föreslagna avgäldssystemets funktion och för att den avtalsfrihet vid upplåtelse som diskuterats i avsnitt 5.4 skall få en reell innebörd. Utan en sådan bestämmelse skulle tomträttshavaren redan efter ett år kunna kräva att det avgäldsbelopp som avtalats för den första avgäldsperioden skall sänkas till den nivå som följer av 10 a § andra stycket. Med den föreslagna lydelsen kommer däremot det första avgäldsbeloppet att gälla så länge som det är högre än det avgäldsbelopp som beräknas enligt bestämmelserna i andra stycket. Bestämmelserna garanterar också fastighetsägaren att få ut det första avgäldsbeloppet även om markvärdena senare skulle komma att sjunka. Om t. ex. avgälden för ett visst år bestämts enligt andra stycket till ett belopp som något överstiger det första avgäldsbeloppet, dvs. en ändring har skett av det första avgäldsbeloppet, kan fastighetsägaren under senare år alltid begära ytterligare en ändring av avgälden och då ta ut en avgäld motsvarande det första avgäldsbeloppet även om markvärdena då skulle ha sjunkit så att en enligt andra stycket beräknad avgäld är lägre än det första avgäldsbeloppet.

Fjärde stycket

I fjärde stycket finns bestämmelser som innebär att den nya avgälden inte kan bestämmas att vara högre än den som parterna avtalat om. Som tidigare nämnts är parterna oförhindrade att avtala om att lägre avgäld än vad som följer av bestämmelserna i 10 a § andra stycket skall utgå. Parterna kan således avtala om att avgälden för första året av upplåtelse tiden skall hållas oförändrad under längre tid än vad som följer av 10 a §. Parterna kan också avtala om att vid avgäldsändring skall avgälden beräknas t. ex. utifrån en lägre avgäldsrenta än vad som anges i lag. Som angivits i allmänmotiveringen, avsnitt 3, lämnar borttagandet av de tidigare bestämmelserna i 10 § också utrymme för avtal om att lägre avgäld än den högsta tillåtna skall utgå under vissa i upplåtelsehandlingen angivna förutsättningar. Det kan i sammanhanget nämnas att sådana avtalsvillkor givetvis inte behöver vara utformade

så att avgäldsbeloppet skall bestämmas genom en avgäldsränta och ett avgäldsunderlag på det sätt som sägs i första stycket. Om avtalsvillkoren innebär att det nya avgäldsbeloppet skall understiga det första avgäldsbeloppet tillämpas avtalsvillkoren och fastighetsägaren kan således inte med hänvisning till lagreglerna i tredje stycket andra meningen begära att få en avgäld motsvarande det första avgäldsbeloppet. Bestämmelserna i fjärde stycket innebär alltså att om parterna skriftligen träffat avtal om villkor för bestämning av den nya avgälden som innebär att det nya avgäldsbeloppet blir lägre än det avgäldsbelopp som följer av bestämmelserna i andra eller tredje stycket så gäller avtalsvillkoren. Av lagtextens krav på skriftlighet följer att muntliga avtal om framtida ändringar av avgälden saknar rättsverkan även mellan parterna, jfr. även 13 kap. 3 §.

Det bör slutligen framhållas att de angivna bestämmelserna i 10 a § i praktiken torde komma att leda till att det blir sällsynt förekommande att parter processar om tomträttsavgäld för småhusfastigheter. Bestämmelserna har nämligen konstruerats så att det inte finns något egentligt utrymme att tvista om de faktorer som enligt lagen har betydelse vid bestämmande av den nya avgälden (med reservation för det fallet att det gäller att tolka ett avtal som ger lägre avgäld än vad som följer av lagen). En annan sak är att det finns möjlighet att till skattedomstol överklaga det vid fastighetstaxeringen bestämda marktaxeringsvärdet.

Slutligen bör påpekas att en part kan gå miste om sin rätt att påkalla ändring av avgälden ifall han försummar att iaktta 11 §.

10 b § *För annan tomträttsupplåtelse än som avses i 10 a §, kan avgälden ändras i enlighet med vad som föreskrivs i skriftligt avtal mellan parterna. Finns inte några sådana föreskrifter, bestäms en ny avgäld överstigande det första avgäldsbeloppet som en avgäldsränta på ett avgäldsunderlag.*

Avgäldsunderlaget utgörs av marknadsvärdet på marken i obebyggt skick vid början av den period som avses i tredje stycket. Avgälds-räntan är tre procent.

Det avgäldsbelopp som bestämts enligt andra stycket efter skriftlig överenskommelse eller genom dom tillämpas i fem år. Under den perioden får beloppet dock för vart och ett av de fyra senare åren

räknas upp med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex.

En femårsperiod avlöses av en ny femårsperiod varvid markvärderingen och indexuppräknningen sker enligt andra och tredje stycket.

Paragrafen är ny och ersätter väsentligen nuvarande bestämmelser i 11 § andra stycket om efter vilka grunder avgäld skall bestämmas för en kommande period. Paragrafens nya lydelse avser dock bara sådana tomträtter som upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse.

Första stycket

Bestämmelserna i 10 b § omfattar alla sådana fastigheter som inte taxeras som småhusenhet.

Av bestämmelserna i första stycket framgår att vid avgäldsändringar för ifrågavarande tomträttsupplåtelser får den nya avgälden bestämmas i enlighet med vad som föreskrivs i upplåtelsehandlingen. Som framgått av allmänmotiveringen, avsnitt 4, skall parterna i ifrågavarande tomträttsupplåtelser ha möjlighet att fritt avtala om hur avgälden skall ändras under upplåtelsetiden. Det innebär att den nya avgälden, allt eftersom parterna avtalat om hur den nya avgälden skall bestämmas, kan komma att understiga eller överstiga det första avgäldsbeloppet (se 4 § första stycket).

För den aktuella kategorin av tomträttsupplåtelser är det också möjligt att senare under upplåtelsetiden träffa avtal om – eller ändra tidigare avtal – om hur avgälden skall ändras. För att ett sådant avtal skall bli gällande fordras att skriftlig form har iakttagits (jfr 3 §). Ett ändringsavtal får verkan mot kreditgivare endast om avtalet har inskrivits (21 §). Och inskrivning kan ske bara enligt de föreskrifter som finns i 21 kap. 5 § jordabalken.

Det bör understrykas att de föreslagna reglerna om avtalsfrihet är de centrala bestämmelserna när det gäller andra tomträttsupplåtelser än för småhusändamål. Lagreglerna i andra och tredje styckena har alltså karaktären av ett slags reservregler som tillämpas när parterna inte träffat något avtal.

Föreligger inte några avtalsvillkor skall den nya avgälden bestämmas som en viss procentsats (avgäldsrentan) av markvärdet (avgäldsunderlaget). Bestämmelserna i den andra meningen avser situationen

då den nya avgälden skall utgå med högre belopp än det första avgäldsbeloppet. En ny avgäld, beräknad enligt andra och tredje styckena, kan således inte bestämmas att vara lägre än det första avgäldsbeloppet. Det första avgäldsbeloppet kommer därmed att gälla så länge det är högre än det avgäldsbelopp som beräknas enligt bestämmelserna i andra och tredje styckena, såvitt inte parterna skriftligen kommer överens om ett lägre avgäldsbelopp än det första avgäldsbeloppet.

Andra stycket

Avgäldsunderlaget skall utgöras av marknadsvärdet på marken i obebyggt skick. Med marknadsvärdet skall avses det mest sannolika utfallet vid försäljning av marken med äganderätt på den öppna marknaden. Vid bedömning av detta marknadsvärde skall på samma sätt som med nuvarande ordning hänsyn tas till de föreskrifter som gäller beträffande markens användning och bebyggelse. Dessa föreskrifter framgår i första hand av rådande planbestämmelser. Hänsyn skall därvid tas till om parterna i upplåtelsehandlingen har föreskrivit ett ändamål med upplåtelsen som innebär en inskränkning av fastighetens användning och bebyggelse jämfört med planbestämmelserna. Föreskrifter av nu angivet slag påverkar nämligen marknadsvärdet.

Som anges i andra stycket skall markvärdet bestämmas med utgångspunkt från att marken är i obebyggt skick. Det innebär att marken därvid skall förutsättas vara iordningställd för byggande så att inga extraordinära grundläggningsåtgärder kvarstår. Om fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät skall värdet därav inräknas i markvärdet. Däremot skall i markvärdet inte inräknas värdet av andra åtgärder på marken än som krävts för att marken skall försättas i byggbart skick. Inte heller skall inräknas värdet av andra rättigheter som kan vara kopplade till tomträttsupplåtelsen.

I lagtexten anges att värderingen skall hänföras till inledningen av femårsperioden enligt tredje stycket.

Förslaget innehåller inte några regler om vilken värderingsmetod som bör tillämpas. Till ledning för rättstillämpningen kan emellertid i det hänseendet anföras följande.

I avsnitt 6.3 har angivits att markvärdet skall bestämmas vid en fri värdering. I första hand bör därvid möjligheterna att bedöma markvärdet från ett ortsprisunderlag avseende obebyggd tomtmark tillvä-ratas. Föreligger inte ett sådant underlag som kan ge en säker bedömning av marknadsvärdet för obebyggd tomtmark skall värderingen kunna bestämmas genom att från fastighetens totala värde dras dels värdet av byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomtträten, dels kapitalkostnader för marken under byggnadstiden och skälig byggherreavinst. I avsnitt 6.3 har angetts olika tänkbara tillvä-gagångssätt för att bedöma fastighetens totala värde och byggnadsvärdet. Där anges bl. a. att om ortsprisunderlaget avseende fastig-heternas totalvärden är otillfredsställande kan totalvärdet bestämmas genom att fastighetens driftnetto, dvs. i princip fastighetens hyresin-täkter med avdrag för drift- och underhållskostnader, kapitaliseras med marknadens direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter. Med direktavkastningskrav avses driftnettots procentuella andel av en fastighets marknadsvärde. Utgångspunkten för värderingen bör där-vid vara att avkastningskravet, efter avskrivningar, är lika stort för mark och byggnader, såvida inte det kan konstateras att skilda avkast-ningskrav uppenbart föreligger på marknaden för jämförbara fastig-heter. Det bör framhållas att avkastningskravet skall bedömas med utgångspunkt i det direktavkastningskrav som råder på marknaden för jämförbara fastigheter. Marknadens direktavkastningskrav får bedömas vid en jämförelse med direktavkastningskravet för sådana fastigheter som disponeras med äganderätt för i huvudsak samma ändamål som den aktuella tomtträtsfastigheten. Det bör i samman-hanget betonas att markvärdet för de tomtträtsfastigheter som om-fattas av bestämmelserna i 10 b § alltid skall bestämmas med utgångs-punkt från förhållandena på marknaden för jämförbara äganderätts-fastigheter. Det är således inte fråga om att bestämma det värde mar-ken kan ha för att den upplåtits med tomtträtt. Därför skall vid mark-värderingen givetvis inte hänsyn tas till den avgäldsrenta som anges i lag.

Vid bestämning av markvärdet med utgångspunkt från fastighetens totala värde krävs som framgått ovan en bedömning av byggnadsvär-det. I avsnitt 6.3 har angetts att man därvid bör utgå från att bygg-nadsvärdet högst uppgår till kostnaden för att på nytt uppföra mot-svarande byggnad. Med sådan kostnad avses det marknadspris som en

byggherre får betala för att en byggtreprenör uppför byggnaden. Till byggkostnaden bör, förutom renodlade byggkostnader även hänföras projekteringskostnader och kapitalkostnader för byggprojektet till dess byggnaden kan börja användas. Är den befintliga byggnaden gammal bör skälig hänsyn tas till förslitning, brister i modernitet m. m. Hänsyn bör därvid även tas till den värdeminskning på byggnaden som kan följa av att markens användningssätt förändrats. För reduktion för värdeminskningen finns flera former av avskrivningsmodeller, t. ex. rätlinjig avskrivning, progressiv avskrivning, depressiv avskrivning m. m. Vad som skall anses vara skälig avskrivning på byggnadskapitalet får bedömas från fall till fall. Samma avskrivningsmodell bör dock tillämpas vid återkommande bedömningar av markvärdet.

Utöver avdrag för byggnader skall i enlighet med vad som ovan sagts avdrag göras för värdet av anläggningar eller andra åtgärder på marken än sådana som krävts för att försätta marken i byggbart skick. Man bör dock kunna utgå från att sådana åtgärder normalt påverkar markens värde endast i begränsad omfattning och därför ofta ryms inom den osäkerhetsmarginal som torde vara ofrånkomlig vid ifrågasvarande markvärderingar. Endast vid låga markvärden och omfattande åtgärder på marken torde värdet av dessa få någon påtaglig inverkan vid bestämning av avgäldsunderlaget.

Som närmare redovisats i avsnitt 6.3 bör för att ett acceptabelt mått på marknadsvärdet för obebyggd mark skall erhållas även avdrag göras för skälig kapitalkostnad för marken under byggtiden och för skälig byggherreavinst för byggprojektet. Sammantaget skulle alltså marknadsvärdet på obebyggd tomtmark kunna bestämmas genom att från det totala fastighetsvärdet dras dels byggnadsvärdet, dels kapitalkostnader för marken under byggtiden och skälig byggherreavinst. Det bör i sammanhanget framhållas att med hänsyn till den osäkerhet som en sådan metod att bestämma markvärdet är behäftad med bör den enbart användas då markvärdet kan antas svara för en betydande del av fastighetens totala värde.

I paragrafens andra stycke anges också att avgäldsrentan skall vara tre procent. I avsnitt 7 finns redovisat hur denna räntesats bestämts. Det kan anmärkas att skillnaden i avgäldsrenta mellan de tomträttsupplåtelser som omfattas av bestämmelserna i 10 a § och de som om-

fattas av bestämmelserna i 10 b § beror på att avgäldsunderlaget skall bestämmas på olika sätt.

Med en i lag angiven avgäldsränta kan det också tänkas att överenskommelser om ändrade avgälder för objektivt sett jämförbara tomträtter kan ha bevisvärde när det gäller att bestämma markvärdet för den omtvistade tomträtten.

Tredje stycket

Den föreslagna lydelsen av stycket skall ses mot bakgrund av såväl parternas som det allmännas intresse av att domstolstvister skall kunna undvikas i så hög grad som möjligt. Därför anges att ett avgäldsbelopp som bestämts enligt andra stycket efter överenskommelse eller genom dom skall ligga till grund för bestämning av högsta tillåtna avgäld i fem år. Denna bestämmelse innehåller en slags preskriptionsregel. Det belopp som bestämts för det första året efter en markvärdering ligger nämligen enligt förslaget till grund för den indexuppräkning som sker för åren 2–5. Har parterna skriftligen enats om beloppet för år 1 finns det alltså i princip ingen möjlighet att för åren 2–5 ifrågasätta riktigheten av den värdering som låg till grund för avtalet om avgäld för år 1 (med reservation för att avtalet kan vara ogiltigt t. ex. enligt avtalslagens ogiltighetsregler). Motsvarande gäller om avgälden för år 1 bestämts genom dom.

En angiven förutsättning för att preskriptionsregeln skall träda i kraft är antingen att parterna skriftligen kommit överens om eller en domstol har fastslagit det avgäldsbelopp som avses i andra stycket. Av de föreslagna bestämmelserna i 11 § följer att detta endast kan ske om part yrkat ändring av avgälden.

Bestämmelsernas innehåll kan belysas ytterligare enligt följande. Antag att fastighetsägaren påkallar avgäldsändring fr. o. m. andra året av upplåtelseiden. Ny avgäld bestäms därefter för år 2 enligt en skriftlig överenskommelse mellan parterna. Det överenskomna beloppet räknas därefter upp enligt konsumentprisindex för åren 3 – 6. Inför år 7 underlåter fastighetsägaren att påkalla ändring av avgäldsbeloppet (vilket han förut gjort för åren 3 – 6). Avgälden för år 7 motsvarar då den avgäld som utgick för år 6. Inför år 8 begär emellertid fastighetsägaren höjning av avgälden. Då beräknas markvärdet

enligt andra stycket, dvs. det markvärde som gällde vid ingången av år 7, varefter indexuppräknning kan ske för åren 8 – 11.

Det anförda exemplet visar att den i tredje stycket omtalade femårsperioden inte utgör en sådan avgäldsperiod som omtalas i 10 § första stycket. I sistnämnda lagrum förutsätts ju att avgälden är till beloppet oförändrad under avgäldsperioden medan förevarande stycke förutsätter att beloppet kan ändras årligen under femårsperioden.

Som anges i andra meningen får vid bestämning av högsta tillåtna avgäld för en viss avgäldsperiod det avgäldsbelopp som bestämts enligt andra stycket räknas om under femårsperioden med förändringen av konsumentprisindex. Detta får göras årligen under förutsättning att bestämmelserna i 11 § har iakttagits. Skälen för att använda konsumentprisindex i detta sammanhang finns redovisade i allmänmotiveringen, avsnitt 6.4.3.

Utgångspunkten för indexomräkningen skall vara det värde som konsumentprisindex hade den månad som markvärdet motsvarar, dvs. den månad då den ovan angivna femårsperioden börjar löpa.

Omräkningen förutsätts ske till det värde av konsumentprisindex som var känt vid den tidpunkt då tomträttsupplåtaren enligt bestämmelserna i 11 § första stycket skall underrätta tomträttshavaren om en högre avgäld, dvs. en månad före den tidsperiod som nya avgälden avser.

Konsumentprisindex beräknas månatligen. Indexvärdet för en viss månad offentliggörs av statistiska centralbyrån normalt i mitten av påföljande månad genom publicering i "Statistiska meddelanden". I detta sammanhang bör man utgå från att ett visst värde av konsumentprisindex är känt när det på detta sätt publicerats i "Statistiska meddelanden".

Sammanfattningsvis skall högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring, såvida inte parterna avtalat om annat, bestämmas genom att avgälds-räntan, 3 procent, multipliceras med det markvärde (avgäldsunderlag) som bestämts på det sätt som tidigare beskrivits. Mellan de markvärderingar som får göras vart femte år beräknas högsta tillåtna avgäld genom att föregående års avgäld räknas om med förändringen av konsumentprisindex. Beräkningarna av högsta tillåtna avgäld vid avgäldsändring kan belysas med följande exempel.

Markvärdet antas uppgå till 1 000 000 kr den 1 januari 1987 och till 1 500 000 kr den 1 januari 1992. Vidare antas att avgälden skall

ändras den 1 januari varje år enligt bestämmelserna i 10 b §. Konsumentprisindex för januari 1987 uppgick till 164,4 och antas uppgå till 215 för januari 1992. Mellan markvärderingarna vart femte år skall avgälden räknas upp till den nivå som motsvaras av det värde på konsumentprisindex som var känt en månad före tidpunkten för avgäldsändring, dvs oktober månads värde av konsumentprisindex. (Beräkningarna är baserade på verkliga värden av konsumentprisindex fram t. o. m. oktober 1989 och därefter på antagna värden.)

Oktober KPI:

Högsta tillåtna avgäld:

	$1\,000\,000\text{ kr} * 3\% = 30\,000\text{ kr}$ från den 1 januari 1987
1987	$170,1/164,4 * 30\,000\text{ kr} = 31\,040\text{ kr}$ från den 1 januari 1988
1988	$180,2/164,4 * 30\,000\text{ kr} = 32\,882\text{ kr}$ från den 1 januari 1989
1989	$191,8/164,4 * 30\,000\text{ kr} = 35\,000\text{ kr}$ från den 1 januari 1990
1990	$203,3/164,4 * 30\,000\text{ kr} = 37\,099\text{ kr}$ från den 1 januari 1991
	$1\,500\,000\text{ kr} * 3\% = 45\,000\text{ kr}$ från den 1 januari 1992
1992	$228,4/218,5 * 45\,000\text{ kr} = 47\,039\text{ kr}$ från den 1 januari 1993
1993	$242,1/218,5 * 45\,000\text{ kr} = 49\,860\text{ kr}$ från den 1 januari 1994
1994	$256,6/218,5 * 45\,000\text{ kr} = 52\,847\text{ kr}$ från den 1 januari 1995

Uppställningen visar att mellan de år då det görs en markvärdering kommer avgälden att ändras i takt med ändringen av konsumentprisindex. Som en följd av den i 11 § föreslagna månadsfristen inför avgäldsändringar kommer ändringen mellan första och andra årets avgäld att begränsa sig till den förändring av konsumentprisindex som sker under årets första tio månader. Endast vid en ny markvärdering, dvs. då avgäldsunderlaget ändras, kommer avgäldsändringen avvika från ändringen av konsumentprisindex. I beräkningsexemplet innebär markvärdet för januari 1992 att högsta tillåtna avgäld från den 1 januari 1992 blir något högre än om avgälden enbart varit beroende av indexutvecklingen. Avgäldsändringen från det sista året under den utgående femårsperioden till första året under den nya femårsperioden kommer att avse skillnaden mellan det uppräknade markvärde som motsvaras av konsumentprisindex för oktober andra året före den nya femårsperioden och markvärdet vid omregleringstidpunkten. Om

markvärdet i verkligheten utvecklas i takt med inflationen kommer avgäldsändringen i exemplet att avse markvärdestegringen under en 15-månadersperiod.

Det bör slutligen anmärkas att det nyss förda resonemanget har utgått från att parterna träffat överenskommelse om sådana ändringar som sker till följd av förändringar av konsumentprisindex. I sådan fall har nämligen parterna, i en situation som beskrivs i det anförda exemplet, i praktiken ingen annan möjlighet än att utgå från konsumentprisindex i oktober. Skulle det emellertid bli aktuellt med rättgång kan det finnas praktiska möjligheter att i stället räkna med konsumentprisindex för december.

Fjärde stycket

Av detta stycke framgår att femårsperioderna avlöser varandra. När den första femårsperioden löper ut skall alltså ny markvärdering ske för år 6. Detta nya markvärde räknas sedan upp för åren 7–10 efter förändringen i konsumentprisindex. Som angetts under föregående stycke liksom även vid 11 § kan en preskription enligt 11 § inte få den verkan att ett "glapp" uppstår mellan femårsperioden.

11 § *Om part vill få till stånd ändring av avgälden skall han underrätta motparten skriftligen med angivande av det nya avgäldsbeloppet senast en månad före den tidsperiod den nya avgälden avser. Underrättelse till tomträttshavaren kan ske genom rekommenderat brev. Underrättelsen anses då ha skett när den överlämnats för postbefordran till tomträttshavaren under adressen för den med tomträtt upplåtna fastigheten eller annan adress som tomträttshavaren angett.*

Gäller en underrättelse till tomträttshavaren avgäld som avses i 10 a § skall det i underrättelsen angivna nya avgäldsbeloppet tillämpas, om tomträttshavaren inte inom tre månader efter underrättelsen skriftligen framställt invändningar mot beloppet. I annat fall bestäms ny avgäld genom skriftlig överenskommelse eller dom.

Är parterna oense om den nya avgälden, skall talan om skyldighet att utge ändrad avgäld väckas senast tre månader efter den nya avgäldsperiodens början.

Försummar part vad som åligger honom enligt första stycket första meningen eller tredje stycket är rätten till ändring av avgälden för den nya avgäldsperioden försutten.

De nuvarande bestämmelserna i 11 § om hur avgälden får ändras vid utgången av avgäldsperioden har, som tidigare framgått, ersatts av bestämmelserna i 10 a och 10 b §§. Bakgrunden till den nya lydelsen av 11 § finns redovisad i avsnitt 8.2. Reglerna i 11 § har utformats mot bakgrund av det lagreglerade systemet för avgäldsändring. Har parterna beträffande andra tomträtter än småhus utnyttjat avtalsfriheten kan de också avtala om något annat än som följer av 11 §.

Första stycket

I första stycket anges att ett formellt villkor för att utgående avgäld skall få ändras för nästa avgäldsperiod är att part, senast en månad före den tidsperiod som den nya avgälden avser, skriftligen underrättar motparten om att han vill få till stånd en ändring. Detta villkor gäller oavsett om den nya avgälden är högre eller lägre än utgående avgäld och oavsett om det är fastighetsägaren eller tomträttshavaren som begär avgäldsändring. Bestämmelsen gäller också oavsett om avgäldsändringen är en följd av vad parterna avtalat eller är en följd av bestämmelserna i 10 a resp. 10 b §.

Underrättelsen, som skall vara skriftlig, skall innehålla information om storleken av den nya avgäld som parterna anser skola gälla för den nya avgäldsperioden. Som angivits i avsnitt 8.2 är det önskvärt att den part som önskar avgäldsändring också redovisar hur den nya avgälden har beräknats. Det bör ligga i parts intresse att därigenom undvika tvister som baserar sig på missförstånd. En sådan redovisning av hur den nya avgälden beräknats utgör dock inte ett formellt villkor för att avgälden skall få ändras. Bestämmelserna innebär att vid oförändrad avgäld ställs inga formella krav på underrättelse.

Skulle den part som begärt ändring ha råkat av misstag ange det nya avgäldsbeloppet felaktigt, utgör den föreslagna lagregeln inte något hinder för honom att rätta till misstaget innan den nya avgälden har bestämts på något av de tre olika sätt som anges i andra stycket. Skulle det t. ex. bli aktuellt med en rättegång, är den part som påkallat ändring av avgälden inte genom den föreslagna lagregeln förhindrad att framställa yrkande om avgäld som avviker från vad han fordrade i den skriftliga begäran om avgäldsändring. Detta visar att uppgiften

om vilken ändrad avgäld som begärs närmast har karaktären av ett slags anbud.

I stycket anges också närmare hur skriftlig underrättelse till tomt-rättshavare kan ske. Bestämmelserna har tillkommit för att fastighets-ägarens underrättelseskyldighet skall kunna uppfyllas på ett enkelt sätt även i de fall det kan vara svårt att nå tomträttshavaren. Då sådana problem knappast kan uppstå då tomträttshavaren skall underrätta fastighetsägaren, vilken i de flesta fall är en kommun, om ny avgäld har bestämmelserna utformats så att de enbart gäller då fastighetsäga-ren begär ändrad avgäld enligt första stycket.

Slutligen bör påpekas att hela paragrafen tar sikte på fall då det gäller att *tillämpa* lagreglerna om ändring av avgäld eller motsvarande regler i avtal mellan parterna. Därav följer att en överenskom-melse om ny avgäld baserad på en tillämpning av det för tomträtts-upplåtelsen gällande regelsystemet blir gällande även gentemot kre-ditgivare utan att någon inskrivning av överenskommelsen har skett. Situationen blir en annan om överenskommelsen innefattar en *ändring* av ett tidigare träffat avtal om förutsättningarna för bestämmande av ny avgäld. Ett sådant ändringsavtal måste inskrivas för att få verkan mot bl. a. kreditgivare (se vid 21 §).

Andra stycket

I andra stycket finns bestämmelser om de tre skilda sätt enligt vilka en ändring av tidigare utgående avgäld kan komma till stånd: under-rättelse om ny avgäld som lämnas utan erinran från tomträttshavarens sida, skriftlig överenskommelse och dom.

Den först nämnda formen för ändring av utgående avgäld utgör en nyhet. Den kan bara tillämpas i fråga om tomträttsupplåtelse för små-husbebyggelse (10 a §). Och en tillämpning av metoden förutsätter att det är fastighetsägaren som begärt ändring av den utgående avgälden. Den föreslagna nya metoden, som regleras i andra styckets första me-ning, har följande bakgrund.

Enligt gällande rätt kan ny ändrad avgäld bestämmas genom över-enskommelse senast ett år före utgången av den löpande avgäldsperio-den. Eftersom avgäldsperioden för närvarande är tio år, betyder det att fastighetsägaren vart tionde år får vidtaga de åtgärder som kan be-

hövas för att säkra en överenskommelse. Det är vanligt att tomträtts-havaren får en skriftlig begäran från kommunen att skriva under en handling och skicka tillbaka den till kommunen. Samtidigt bifogas in-formationsmaterial, t. ex. förekommande beslut av kommunfullmäk-tige om vilka riktlinjer som skall gälla för bestämmande av avgäld.

Genom att förslaget medför att avgälden kan komma att ändras varje år ökar belastningen på fastighetsägarna. Detta är i viss ut-sträckning oundvikligt. Rimligtvis måste varje tomträttshavare i för-väg få besked om huruvida kommunen tänker sig att höja avgälden. Tomträttshavaren måste också få tillfälle att undersöka om kommunen har rätt till en höjning. I denna senare fråga innebär de föreslagna reglerna en stor förändring jämfört med gällande rätt på det viset att det är lätt att exakt beräkna den nya avgälden. Avgäldsräntan finns angiven i lag och avgäldsunderlaget beräknas med ledning av mark-taxeringsvärde och SCB:s fastighetsprisindex. Bortsett från rena fel-räkningar och liknande misstag skall det vid en tillämpning av 10 a § inte finnas något att diskutera mellan parterna i fråga om den begärda nya avgälden. Under sådana omständigheter måste det kunna accepte-ras att den tomträttshavare, som lämnar en skriftlig begäran om av-gäldsändring utan någon erinran, blir skyldig att betala den begärda nya avgälden. Saken kan också uttryckas så att en viss tids passivitet fungerar som ett slags accept av det anbud om avgäldsändring, som görs i fastighetsägarens begäran om avgäldsändring.

Den föreslagna ordningen har den fördelen att man undviker alla de bekymmer som erfarenhetsmässigt uppkommer genom att ett antal personer av olika mer eller mindre rationella skäl helt enkelt låter bli att besvara en begäran om om ändring av avgälden. Detta gäller sär-skilt i fråga om privatpersoner; den som har en kommersiell tomträtt låter i allmänhet inte bli att svara på en begäran om ändring av avgäl-den. Skulle man begränsa möjligheterna att bestämma ny avgäld till de två metoder som gällande rätt anvisar – överenskommelse eller dom – riskerar man med den föreslagna nya ordningen i övrigt att komma i en situation där kommunen tvingas stämma ett antal personer, som låtit bli att svara på brev, utan att det finns någon tvist i egentlig mening mellan parterna.

Den angivna bestämmelsen innebär således att tomträttshavaren blir bunden av det begärda avgäldsbeloppet genom passivitet. Endast om han skriftligen framställt invändningar mot beloppet kan han kräva att

en annan avgäld än den begärda skall utgå för kommande avgäldsperiod. En sådan invändning skall vara skriftlig. Detta formkrav har uppställts för att man skall slippa bevissvårigheter i fråga om vad tomträtthavaren eventuellt kan ha sagt vid muntliga kontakter med kommunens personal.

Teoretiskt sett medför bestämmelserna att en tomträtthavare även blir bunden av en felaktigt beräknad avgäld om han inte skriftligen framställt invändning. Sådan felräkning av avgäldsbeloppet får dock betraktas som osannolik, åtminstone då den bestäms enligt lagens regler. Beräkningen kan vara mer komplicerad om avgälden skall bestämmas på ett sätt som skall leda till en lägre avgäld än vad som följer av lagreglerna. Emellertid kan man utgå från att tomträttsupplåtare som företrädare för det allmänna inte fullföljer ett krav på en felaktigt beräknad avgäld utan rättar till avgäldsbeloppet genom en skriftlig överenskommelse även om felräkningen uppdagas först efter den angivna tidsfristen.

I första styckets andra mening anges att i andra fall än som avses i första meningen bestäms ny avgäld genom skriftlig överenskommelse eller dom. Enighet om ny avgäld måste således ges skriftlig form för att part skall kunna kräva att den nya avgälden skall tillämpas för den nya avgäldsperioden. Skriftlig överenskommelse krävs därmed också för de fall som avses i första meningen nämligen om tomträtthavaren framställt skriftlig invändning mot den nya avgälden i rätt tid och parterna sedan kommer överens om avgäldsbeloppet. Bestämmelserna i andra meningen gäller också i de fall då tomträtten upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse (10 b §) liksom även då det är tomträtthavaren som begärt avgäldsändring. Kravet på skriftlig överenskommelse i de angivna fallen torde inte medföra praktiska svårigheter av det slag som tidigare redovisats.

Förslaget innehåller inte regler om någon slags förhandlingsordning för överenskommelse om avgäldsbeloppet utan den saken överlämnas åt parterna. Det naturliga synes vara att den part som begär avgäldsändring beträffande en kommersiell tomträtt också efterlyser besked om motpartens ställningstagande. Visar det sig då att man kan enas om det nya avgäldsbeloppet skall överenskommelsen därom upprättas skriftligen. Det torde kunna antas att de fastighetsägare, som upplåter tomträtt för annat ändamål än småhusbebyggelse, kommer att utarbeta rutiner som skapar garantier för att detta formkrav respek-

teras. Annars riskerar den som begärt avgäldsändring att senare mötas av invändningen att parterna alls inte var ense och att den som krävt högre avgäld har försuttit sin rätt, eftersom han inte väckt talan inom den i tredje stycket angivna tremånadersfristen och inte heller kan visa på någon skriftlig överenskommelse.

Tredje stycket

För att preskriptionsfristen enligt tredje stycket skall iakttas fordras att ansökan om stämning har inkommit till fastighetsdomstolen senast tre månader efter den nya avgäldsperiodens början. Med den nya avgäldsperioden avses den avgäldsperiod kravet på ändrad avgäld gäller.

Om tvist uppkommer om t. ex. det markvärde som enligt 10 b § skall utgå under en femårsperiod skall talan väckas för det första året av den femårsperiod under vilken avgälden skall grundas på detta markvärde. Om inte enighet nås om detta markvärde eller om inte dom om vilket markvärde som skall ligga till grund för beräkning av högsta tillåtna avgäld vunnit laga kraft måste talan väckas för vart och ett av de år då avgälden skall beräknas med utgångspunkt från det omtvistade markvärdet. Saken kan belysas enligt följande. Lagakraftvunnen dom angående markvärdet vid ingången av femårsperioden föreligger först under år 3. Fastighetsägaren måste då ha väckt talan både för år 2 och för år 3 om han vill få till stånd ytterligare höjning för vart och ett av dessa båda år. Däremot finns det inte något utrymme för att efter den lagakraftvunna domen för år 1 fortsätta att processa om markvärdet såvitt gäller år 2 och år 3. Konstruktionen av 10 b § innebär nämligen att det för år 1 bestämda markvärdet skall ligga till grund för avgäldsändringarna under åren 2 – 5 utan någon annan ändring än den som följer av utvecklingen av konsumentprisindex.

Fjärde stycket

Bestämmelserna innebär att fastighetsägaren eller tomträttshavaren går miste om möjligheten att ändra avgälden för den nya avgäldsperioden, om inte bestämmelserna i första stycket första meningen eller

tredje stycket iaktas. Under den nya avgäldsperioden skall då avgälden uppgå till samma belopp som under den tidigare avgäldsperioden.

Vid den tidpunkt då nästa avgäldsändring är möjlig är dock fastighetsägaren eller tomträttshavaren, under förutsättning av att bestämmelserna i första stycket första meningen och tredje stycket då iaktas, oförhindrad att begära att den nya avgälden skall utgå med det belopp som vid denna tidpunkt följer av avtalet eller bestämmelserna i 10 a resp. 10 b §.

Om fastighetsägaren eller tomträttshavaren, inför den avgäldsperiod då avgälden enligt bestämmelserna i 10 a och 10 b §§ för första gången skall bestämmas med utgångspunkt från ett nytt marktaxeringsvärde resp. ett nytt markvärde, försummar sina åligganden enligt första stycket första meningen eller tredje stycket kommer avgälden för den nya avgäldsperioden att motsvara föregående avgäldsperiods avgäld. Under förutsättning att bestämmelserna i första och tredje styckena iaktas inför nästa avgäldsperiod föreligger inget hinder att begära den avgäld som följer av det nya marktaxeringsvärdet resp. det nya markvärdet, i förekommande fall omräknat med index. Det bör noteras att om avgäldsbeloppet därvid skall bestämmas enligt 10 b § andra och tredje styckena skall avgäldsunderlaget utgöras av det värde som marken hade vid den tidpunkt då den femårsperiod som anges i 10 b § tredje stycket påbörjas. Som framgår av det vid 10 b § andra stycket angivna exemplet och lagtexten i 10 b § fjärde stycket medför nämligen preskription enligt 11 § endast att man går miste om ändring av avgäld för en ny avgäldsperiod. Preskriptionen medför däremot inte någon förskjutning i tiden av den i 10 b § tredje stycket omtalade femårsperioden.

12 § Utan hinder av 10–10 b §§ får fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.

Kommer tomträttens värde att avsevärt minskas till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet som icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne, får tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp.

Den ändrade lydelsen, som är av redaktionell karaktär, är en följd av dels de ändrade bestämmelserna i 10 § om avgäldsperiodens längd, dels av att bestämmelserna för avgäldsändring numera anges i 10 a och 10 b §§.

21 § Har fastighetsägaren och tomträtthavaren sedan tomträtten upplåtits slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser eller om ändring av ändamålet med tomträtten eller av de föreskrifter som i övrigt gäller angående tomträttens utövning eller i fråga varom överenskommelse är tillåten enligt 10 a, 10 b, 12, 14, 15 eller 17 §, gäller ändringsavtalet mot den som har rättighet i tomträtten endast om inskrivning av avtalet är beviljad eller ansökan därom förklarad vilande i avvaktan på att annat hinder än som avses i 21 kap. 5 § andra stycket undanröjes. Angår avtalet utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser, är avtalet för sin giltighet beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd i enlighet med avtalet.

Angående avtal som avses i första stycket gäller i övrigt bestämmelserna i detta kapitel om upplåtelse av tomträtt i tillämpliga delar.

Paragrafens lydelse har ändrats så att bestämmelserna omfattar sådan frivillig överenskommelse om villkoren för bestämmande av avgäld som avses i 10 a och 10 b §§.

I paragrafen finns angivet vissa förutsättningar för att "ändringsavtalet" skall gälla. I det nya förslaget får det citerade uttrycket den verkan att paragrafen blir tillämplig i fråga om avtal som innebär *avvikelser* från tidigare p. g. a. lag eller avtal gällande villkor för bestämmande av avgäld. Däremot blir paragrafen inte tillämplig på sådana överenskommelser som innebär att parterna enas om att lagen – eller ett tidigare träffat avtal – vid sin tillämpning medför att avgälden skall ändras för den nya avgäldsperioden (jfr med vad som anförts vid 11 §).

I 10 b § anges att i de fall tomträtten upplåtits för annat ändamål än småhusbebyggelse gäller avtalsvillkor om hur avgälden skall ändras under upplåtelseiden. Som angivits i specialmotiveringen till 4 § kan parterna, om tomträttsupplåtelsen avser småhusbebyggelse, avtala om att avgälden vid avgäldsändring skall bestämmas på visst sätt som innebär att den nya avgälden understiger den högsta tillåtna avgäld som följer av det avgäldsunderlag och den avgäldsränta som anges i 10 a §.

Vill parterna efter upplåtelsen ändra sådana avtal blir förevarande paragraf tillämplig. Detsamma gäller om parterna efter upplåtelsen vill avvika från lagens regler genom att träffa avtal om villkor för ändring av avgäld. Ett sådant avtal innefattar nämligen en ändring av det regelsystem som p. g. a. lag tidigare gällt mellan parterna.

Den som fått tomträtt upplåten till sig skall enligt 21 kap. 1 § söka inskrivning av tomträtten. Ansökan om inskrivning avslås om upplåtelsehandlingen inte ges in (21 kap. 2 § punkten 1). Inskrivningssystemet innebär därmed att man skapar garantier för att tredje man kan få tillgång till dels vilken tomträttsavgäld som skall utgå under det första året av upplåtelse tiden, dels de mellan parterna avtalade villkoren rörande ändring av den ursprungligen avtalade avgälden. Enligt 6 § punkten 4 tomträttsboks kungörelsen (1971: 801) i dess nuvarande lydelse skall i tomträttsspalten antecknas det belopp med vilket avgälden skall utgå (se även 5 § punkten 5 inskrivningsregisterkungörelsen, 1974: 1061 och 6 § punkten 4 kungörelsen om uppläggning av inskrivningsregister). Denna föreskrift tas bort enligt förslaget. Genom aktnumret för en sådan anteckning får man möjligheter att få tillgång till själva upplåtelsehandlingen.

Lydelsen i 21 § innebär att om parterna kommer överens om ändring av avtalsvillkor om hur avgälden skall ändras under upplåtelse tiden måste de ändrade villkoren skrivas in i tomträttsboken för att gälla även mot den som har rättigheter i tomträtten. Därigenom är en kreditgivare skyddad mot försämring av sina säkerheter i tomträtten till följd av frivilliga överenskommelser mellan parterna om ändring av avtalsvillkoren. Detsamma blir fallet om parter som tidigare tillämpat lagens system vill införa ett avtalssystem för beräkning av avgäld. I specialmotiveringen till 4 § har närmare angivits vad som i övrigt gäller vid ändrade avtalsvillkor.

Det föreslagna systemet kan sägas vara mindre lättillgängligt än det nuvarande eftersom man inte genom gravationsbevis direkt kan få besked om hur stor tomträttsavgälden är ett visst givet år i kronor räknat. Den uppgiften kommer nämligen inte att finnas registrerad i fastighetsboken resp. inskrivningsregistret. Man blir i stället tvungen att med hjälp av villkoren i upplåtelsehandlingen räkna ut hur stor den utgående tomträttsavgälden är, självfallet med möjlighet att också få besked i saken från parterna, dvs. fastighetsägaren eller tomträttshavaren. Som redovisats i den allmänna motiveringen (avsnitt 9.1) är

bakgrunden till förslaget bl. a. att det bedömts bli alltför administrativt betungande för inskrivningsmyndigheterna att årligen göra anteckningar om förändrade tomträttsavgälder. Särskilt komplicerat skulle detta bli detta eftersom inskrivningsmyndigheterna i så fall också skulle behöva kontrollera att rättighetshavarnas intressen inte träds för när resp. att de medgivit anteckning om det högre beloppet.

24 § Angående rättegången i mål *om jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av lösesumma* gäller i tillämpliga delar expropriationslagen (1972: 719). Bestämmelserna om utredningsbeslut äger dock tillämpning endast i den mån målet avser bestämmande av lösesumma. Rör tvisten fråga som kan inverka på den rätt som tillkommer innehavare av panträtt eller rättighet som är inskriven, är rätten ej bunden av parts yrkande eller medgivande.

I mål angående bestämmande av lösesumma skall fastighetsägaren vidkännas på ömse sidor uppkomna rättegångskostnader vid fastighetsdomstolen, i den mån ej annat föränledes av 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. Har motpart förebringat utredning i strid med utredningsbeslut som fastighetsdomstolen meddelat, ersättes dock kostnaden för sådan utredning endast i den mån utredningen haft betydelse för utgången i målet. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt gäller med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att fastighetsägaren, om ej annat föränledes av 18 kap. 6 och 8 §§ samma balk, alltid själv skall vidkännas såväl sina egna kostnader som kostnad som åsamkas motpart genom att fastighetsägaren fullföljt talan.

Paragrafens lydelse har ändrats så att bestämmelserna inte omfattar rättegång i mål om prövning av tomträttsavgäld.

Ändringen innebär att vid mål om prövning av tomträttsavgäld i enlighet med bestämmelserna i 10 a - 11 §§ skall rättegångsbalkens bestämmelser för dispositiva tvistemål tillämpas. Det innebär bl. a. att rätten är bunden av parts yrkande eller medgivande utan någon skyldighet att bevaka t. ex. kreditgivarnas intressen. Utredningen har nämligen gjort den bedömningen att nuvarande regler i realiteten inte medför någon egentlig trygghet för kreditgivarna bl. a. eftersom rätten för sin prövning i realiteten är hänvisad till det utredningsmaterial parterna fört in i målet.

Med ändringen åstadkoms också att det inte finns något hinder mot att stadfästa en mellan parterna i rättegången träffad förlikning.

Den ändrade lydelsen medför dessutom att det klart framgår att vid mål om prövning av tomträttsavgäld gäller bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken om rättegångskostnader. (Jfr SOU 1052: 28 s. 96).

25 § När talan väckes angående jämkning av avgäld eller om klander av uppsägning, skall rätten genast göra anmälan därom till inskrivningsmyndigheten för anteckning i tomträttsboken. Detsamma gäller när dom eller slutligt beslut i sådant mål vunnit laga kraft.

Paragrafens lydelse har ändrats så att sådan anmälan som avses i 25 § inte längre skall göras när talan väcks om ändring av avgäld. Ändringen skall ses mot bakgrund av det i avsnitt 9.1 redovisade förslaget om att ett nytt avgäldsbelopp inte längre skall skrivas in i tomträttsboken. Som där framhållits bör man kunna utgå från att ändring av avgäldsbeloppet i enlighet med de avtalsvillkor som finns inskrivna i tomträttsboken eller i enlighet med i lag angivna bestämmelser inte äventyrar inteckningshavarnas säkerheter i tomt-rätten. Därmed saknas anledning att inskriva varje sådan ändring av avgäldsbeloppet. Med en sådan ordning faller också skälen för att rätten i tvistemål om avgäldens storlek skall göra anmälan till inskrivningsmyndigheten då talan väcks eller då dom eller slutligt beslut i sådant mål vunnit laga kraft.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

De nya bestämmelserna bör givetvis tillämpas så snart som möjligt. Förslaget innebär att samtliga nu föreslagna förändringar får träda i kraft den 1 juli 1991. Förslaget kommer därmed att gälla alla tomt-rätter som upplåts fr. o. m. nämnda dag.

2. Den nya lagen gäller ej ifråga om tomträtt för vilken tillämpas den lag som gällde vid utgången av år 1953.

I enlighet med vad som sagts i avsnitt 10.2 skall den nya lagstiftningen inte gälla tomträtter, som omfattas av 1907 års lagstiftning. I

enlighet med de övergångsbestämmelser som antogs vid 1953 års lagstiftning, kan parterna i en enligt 1907 års lagstiftning upplåten tomt-rätt avtala om att tomträtten skall omfattas av den nya lagen. Skulle en sådan överenskommelse träffas efter den 30 juni 1991, blir den nu föreslagna lagstiftningen tillämplig på tomträtten i fråga.

3. Den nya lagen tillämpas i fråga om tomträtt, som upplåtits före ikraftträdandet och som inte omfattas av punkten 2, först när avgäld skall bestämmas för tiden efter det att den vid ikraftträdandet löpande avgäldsperioden gått till ända. Detta gäller även om det i upplåtelsehandlingen före ikraftträdandet har intagits bestämmelser om avgäldsperiodens längd eller om ordningen för ändring av avgäld.

Skälen för att bestämmelserna inte bör tillämpas förrän vid utgången av den vid ikraftträdandet löpande avgäldsperioden finns redovisade i avsnitt 10.2.

I klarhetens intresse har under punkt 3 lagts till en mening om att de nya bestämmelserna skall tillämpas oavsett vad som angivits i upplåtelsehandlingen i fråga om avgäldsperiodens längd eller om ordningen för ändring av avgäld. Det torde nämligen vara vanligt att i tomträttskontrakten finns regler om avgäldsperiodens längd och om ordningen för ändring av avgäld som helt ansluter till gällande lags regler i ämnet utan att parterna egentligen haft någon särskild avsikt med det. Om den avsedda förenklingen i fråga om bestämmande av tomträttsavgäld skall uppnås får sådana kontraktsvillkor inte hindra tillämpningen av den nya lagens bestämmelser. Har i upplåtelsehandlingen intagits avtalsvillkor som innebär att avgälden vid avgäldsändring skall bestämmas till ett *lägre* belopp än vad som följer av de nya bestämmelserna så följer av 10 a och 10 b §§ att dessa avtalade avgäldsvillkor även fortsättningsvis kommer att gälla.

13.2 Ändringarna i tomträttsbokskungörelsen, gravationsbeviskungörelsen, inskrivningsregisterkungörelsen och kungörelsen om uppläggande av inskrivningsregister

Ändringarna i 6 § tomträttsbokskungörelsen resp. 5 § inskrivningsregisterkungörelsen resp. 6 § kungörelsen om uppläggande av inskrivningsregister innebär att tomträttsboken och inskrivningsregistret inte längre kommer att innehålla uppgifter om det aktuella avgäldsbeloppet. Med ledning av akten till anteckningen om inskrivning av tomträtten kan tredje man ta reda på innehållet i upplåtelsehandlingen och får därmed tillgång till eventuella avtalsvillkor för ändring av avgälden liksom även uppgift om det första avgäldsbeloppet (jfr. 13 kap. 4 § JB).

Självfallet kan också en kreditgivare få tillgång till dessa uppgifter genom att ta del av originalet till upplåtelsehandlingen jämte beviset om inskrivning av tomträtten.

Enligt det föreslagna systemet registreras inte de ändringar av avgäldsbeloppet som blir följden av en tillämpning av de nya lagreglerna eller avtalade bestämmelser i ämnet. Det förutsätts sålunda att exempelvis en kreditgivare skall kunna själv beräkna hur avgälden har utvecklats. Ett mer praktiskt alternativ är naturligtvis att en presumtiv kreditgivare begär uppgift från fastighetsägaren om den aktuella tomträttsavgäldens storlek.

Ett avtal om ändring av villkoren för bestämmande av avgäld registreras (7 § 1 tomträttsbokskungörelsen och 8 § 8 inskrivningsregisterkungörelsen). Enligt den föreslagna ändringen i 3 § 7 gravationsbeviskungörelsen skall uppgift om sådant ändringsavtal finnas i gravationsbevis för tomträtten.

Särskilda yttranden

1. Av experten *Lars Hamnqvist*

Jag är i huvudsak positiv till det nya lagförslaget. Särskilt vill jag framhålla det positiva i att de långa perioderna med fasta avgälder ersätts av en ny ordning med i princip årlig avgäldsjustering.

Jag gillar i princip förslaget om utökad avtalsfrihet för kommersiella tomträtter rörande hur avgälden skall ändras under avtalstiden. Samtidigt vill jag notera att avtalsfrihet förutsätter jämbördiga parter och att det kan finnas en risk för att friheten på vissa orter kan bli illusorisk.

Beträffande småhustomträtter innebär förslaget en långtgående förenkling där avgälden skall motsvara en lagfäst realräntesats tillämpad på ett avgäldsunderlag, som beräknas utifrån marktaxeringsvärdet.

Utredningens förslag för övriga tomträtter innebär däremot endast att redan gällande praxis blir lagfäst. Någon egentlig förenkling av nuvarande hantering innebär förslaget inte i denna del. Någon påtagligt minskad belastning på domstolarna såvitt gäller andra tomträtter än småhus innebär förslaget således inte.

Enligt min mening bör förenklingen drivas lika långt för övriga tomträtter som för småhustomträtter. Avgäldsunderlaget bör således bestämmas direkt med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet även för övriga tomträtter.

Om förenklingen av något skäl inte anses böra drivas längre, ställer jag mig bakom utredningens förslag, som innebär att avgälden för övriga tomträtter skall motsvara en lagfäst långsiktig realräntesats tillämpad på markens marknadsvärde enligt särskild värdering.

I det följande vill jag mer detaljerat utveckla min syn på det föreliggande förslaget.

Kategoriindelning

Utredningens förslag gör skillnad mellan tomträtter upplåtna för småhusbebyggelse och övriga tomträtter.

Större enkelhet i systemet skulle erhållas om alla tomträtter behandlas enligt samma regler som föreslagits för småhus. Även andra skäl kan anföras för detta, vilket kommer att redovisas i det följande.

I vart fall bör flerbostadshus inrangeras i samma kategori som "småhus". Med utredningens egen utgångspunkt bör bostadssociala skäl ha samma relevans för flerbostadshus som för småhus. Statliga räntebidrag, som påverkat förslaget för småhusen, har också motsvarande betydelse för flerbostadshus.

Starka skäl talar därmed för att de föreslagna reglerna för småhus bör gälla i vart fall även för flerbostadshus.

Framställningen i det följande gäller utredningens förslag för tomträtter upplåtna för annat ändamål än småhusbebyggelse.

Skälig tomträttsavgäld. Utgångspunkter

Utgångspunkten för utredningsarbetet har varit att tomträtten skall utgöra ett instrument för att i rimlig omfattning förbehålla värdestegringen på marken åt det allmänna. Tomträttsinstitutet skall inte i lagstiftningen tilldelas något annat syfte av t. ex. bostads-, mark- eller planpolitisk karaktär.

Detta är naturligt med hänsyn till att de nämnda syftena numera tillgodoses genom annan lagstiftning. Här skall tilläggas att även syftet att beskatta värdestegring på fast egendom tillgodoses enligt annan lagstiftning, varför något behov att tillgodose detta syfte inom ramen för tomträttsinstitutet inte heller bör finnas.

Om tomträttsinstitutets syfte – och enda syfte – är att bevara markvärdestegringen hos "det allmänna", är det en nödvändig förutsättning att avgälden motsvarar en sådan ränta (direktavkastning) på markvärdet, att denna ränta tillsammans med värdestegringen ger en total förräntning, som är lika med den avkastning, som skulle kunna erhållas vid en alternativ långsiktig och säker kapitalplacering. Om räntan sätts lägre uppfylls inte det angivna syftet. Om räntan sätts högre tilläggs tomträttsinstitutet ett syfte utöver det angivna.

Utredningen föreslår en generell avgäldsrenta om 3 %. Denna långsiktiga realrenta uppfyller den ovan angivna förutsättningen vid en "normal" långsiktig markvärdestegring i takt med inflationen.

Utredningen är medveten om att värdestegringen i praktiken kan komma att avvika från den "normala" men synes betrakta frågan huruvida markvärdestegringen blir mer eller mindre än real som ett utslag av slumpmässiga faktorer. Så är emellertid inte fallet. Typiskt sett beror värdestegringen på tillgång och efterfrågan på tomtmark och skiljer sig därför typiskt mellan olika orter.

I expansiva orter, där en mer än real markvärdestegring kan förutses, innebär 3 % avgäldsrenta en total förräntning för kommunen, som är bättre än alternativ kapitalplacering, vilket av rent affärsmässiga skäl kommer att motivera expansiva kommuner att konsekvent föredra tomträttsupplåtelse framför markförsäljning.

Landets kommuner har naturligtvis redan vid nuvarande avgäldssystem insett det som nu anförts. Det är ingen tillfällighet att det helt övervägande antalet tomträtter förekommer i Stor-Stockholmsområdet.

Som utredningen konstaterar står det i och för sig inte i strid med syftet att bevara markvärdestegringen hos det allmänna, att expansiva kommuner därutöver ges möjlighet till extra inkomster utöver vad som krävs för att tillgodose detta syfte.

Samtidigt innebär emellertid detta att den del av markvärdestegringen som överstiger inflationen i expansiva orter belägges med en årlig "skatt" om 3 %, vilken drabbar tomträttshavare men icke fastighetsägare. Tomträttsinstitutet tillägges härigenom ett syfte utöver att bevara markvärdestegringen åt det allmänna.

I en marknadssituation, där exploatörer och investerare hade möjlighet att välja mellan tomträtt och markförvärv skulle ingen beskattningseffekt sådan som den angivna uppstå. Investerarna skulle, om de förväntade sig en mer än real värdestegring, föredraga markförvärv framför tomträtt om inte kommunen sänkte sin avgäldsrenta till en lägre nivå än den långsiktiga realräntan.

Problemet i en expansiv ort är emellertid att marknadssituationen inte blir den angivna. Genom att kommunen i en sådan ort konsekvent tillämpar tomträttsinstitutet, blir tomtmark med fri och egen grund en så knapp tillgång, att valfrihet i praktiken inte föreligger. Den som vill etablera sig i orten måste i allmänhet acceptera alternativet tomt-

rätt, även om avgälden är sådan, att ett markförvärv skulle ha varit att föredraga enligt sunda ekonomiska principer.

Knappheten på fria tomter i kombination med oförmånliga villkor vid tomträttsupplåtelser måste förutsättas få en prisdrivande effekt vid de få försäljningar av tomtmark som förekommer i en expansiv ort, vilket i sin tur påverkar avgäldsunderlaget via ortsprisutredningar.

En konsekvent tillämpning av tomträttsinstitutet i expansiva orter leder alltså indirekt även till högre markpriser och därmed till högre avgäldsunderlag än som skulle bli fallet om avgäldsräntan vore så avpassad, att tomträttsupplåtelse för kommunen framstod som ett med alternativa placeringar likvärdigt investeringsalternativ.

Om avgäldssystemet skall förenklas torde det vara ofrånkomligt att lagfästa avgäldsräntan. Med hänsyn till den problematik som ovan diskuterats kan i och för sig ifrågasättas om inte någon differentiering borde övervägas. Häremot talar dock att den eftersträlvade enkelheten då delvis skulle gå förlorad.

En enhetlig avgäldsränta motsvarande realräntan bör därför accepteras. Problemet att denna räntesats i expansiva orter medför en med tomträttsinstitutet icke avsedd beskattningseffekt bör i stället lösas genom en rimlig utformning av reglerna för fastställande av avgäldsunderlag.

Avgäldsunderlaget

I orter med en balanserad fastighetsmarknad torde bestämningen av markvärdet sällan bereda något problem vid tillämpning av ortsprismetoden.

Avgäldsunderlagets bestämmande i expansiva orter med knapp tillgång på fria tomter är däremot förenat med både praktiska och principiella problem. De praktiska problemen har behandlats av utredningen medan de principiella frågeställningarna inte har blivit tillräckligt belysta.

En första principiell frågeställning som bör penetreras är huruvida ett genom ortsprisutredning bestämt markvärde verkligen utgör ett rimligt avgäldsunderlag i en ort där antalet fria tomter till försäljning är mycket få och där tomträttsinstitutet tillämpas konsekvent av kommunen.

De priser som i en sådan ort noteras på marknaden vid ett fåtal försäljningar av fria tomter är bestämda i en marknadssituation, präglad av mycket begränsad tillgång på objekt och samtidigt stor efterfrågan. I en hypotetisk marknadssituation där alla med tomträtt upplåtna tomter årligen skulle utbjudas på marknaden såsom obebyggda skulle balans mellan tillgång och efterfrågan inställa sig vid en avsevärt lägre prisnivå.

Att fastställa denna hypotetiska prisnivå är naturligtvis praktiskt omöjligt. Denna prisnivå skulle inte heller vara ett rimligt avgäldsunderlag vid en avgäldsrenta om 3 %, eftersom markens realvärdesäkerhet inte skulle vara garanterad i en sådan hypotetisk marknadssituation.

Å andra sidan kan det ingalunda anses självklart, att den faktiskt rådande mycket extrema marknadssituationen är en rimlig utgångspunkt för bestämmandet av marknadsvärdet ("det mest sannolika utfallet av om marken utbjöds till försäljning på öppna marknaden") på hundratals med tomträtt upplåtna tomter, vilka antages vara samtidigt utbudna till försäljning såsom obebyggda varje år.

Även om en ortsprisutredning i en ort av det slag som här avses givetvis speglar marknadens värdering av en enstaka tomt i den faktiska marknadssituationen, måste detta markvärde enligt det anförda betraktas som en mycket hårddragen utgångspunkt vid bestämmande av avgäldsunderlaget för samtliga tomträtter i samma ort.

Sistnämnda konstaterande gäller i än högre grad den restvärde-metod (och övriga hypotetiska avkastningskalkyler), som utredningen förordat när ortsprisunderlag saknas.

Om marktaxeringsvärdet, så som utredningen anger, skall anses utgöra ett lägsta tänkbart mått på marknadsvärdenivån, bör samtidigt klargöras att ett markvärde bestämt enligt ortsprismetod eller restvärde-metod i extrema marknadssituationer måste anses utgöra ett högsta tänkbart mått på denna värdenivå.

Såvitt gäller marktaxeringsvärden delar jag inte utredningens uppfattning att åsatta värden generellt skulle vara för låga i förhållande till den åsyftade 75 %-nivån. En helt annan sak är att åsatta taxeringsvärden under 1980-talet betraktats som låga ganska snart efter taxeringen på grund av att markvärdestegringen varit avsevärt kraftigare än inflationen. Den extrema situation som rått under 1980-

talet bör emellertid inte få styra utformningen av en lagstiftning, som skall gälla för lång framtid.

Enligt min erfarenhet finns inte grund för påståendet att kvaliteten i marktaxeringsvärdena skulle vara sämre för kommersiell tomtmark än för småhustomter. Även om ortsprisunderlaget för taxeringen av kommersiell tomtmark kan ha mindre omfattning är ändå målsättningen att bedöma objektivt riktiga marknadsvärden med tillämpning av alla metoder, som rimligen står till buds.

Att försiktighet iaktas i särskilda fall vid osäkert underlag måste betraktas som naturligt och torde även förekomma vid individuella värderingar i motsvarande fall. Varken genom offentlig statistik eller på annat sätt kan dock stöd erhållas för marktaxeringsvärdena för övriga fastigheter skulle bestämmas så försiktigt att de generellt sett understiger 75 procent av marknadsvärdet. Marktaxeringsvärdena för övriga fastigheter får således anses ge ett lika tillfredsställande mått på markvärdena och deras stegring som marktaxeringsvärdena för småhusbebyggelse.

Vid taxeringen iaktas ingen medveten försiktighet med avseende på den extrema marknadssituation, som ofta råder i expansiva orter, och som enligt det tidigare anförda är en tvivelaktig utgångspunkt för bestämmande av avgäldsunderlaget. Om försiktighet i stället iakttages med hänsyn till säkerhet i värderingsunderlaget bör denna försiktighet kunna betraktas som rimlig med hänsyn till avgäldsunderlagets särskilda problematik.

Mot bakgrund av vad som här anförts är det min uppfattning att marktaxeringsvärdena borde kunna läggas till grund för avgäldsunderlag på motsvarande sätt som för småhustomträtter, utan att detta motverkar det uttalade syftet att bevara markvärdestegringen åt det allmänna.

Dels skulle man härigenom vinna ännu större enkelhet i systemet än enligt förslaget, dels kan en rimlig försiktighet vid bestämmande av avgäldsunderlaget motiveras med att den motverkar den med tomt-rättsinstitutet icke åsyftade beskattningen av tomtträtthavare i expansiva orter, som blir följden av utredningens föreliggande förslag.

Sammanfattning

De synpunkter som nu redovisats kan sammanfattas enligt följande.

- De föreslagna avgäldsreglerna för småhus bör gälla även för flerbostadshus.

- För övriga tomträtter bör avgäldsunderlaget, i likhet med vad som föreslagits för småhustomter, fastställas med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet. Detta dels för att uppnå ytterligare förenkling av systemet, dels för att den försiktighet som härigenom kan prägla bestämmandet av avgäldsunderlaget är en rimlig motvikt mot den beskattningseffekt som ovan diskuterats.

2. Av experten *Inger Ridderstrand-Linderöth*

Sedan länge har det förelegat ett starkt behov av förenklat system för fastställande av tomträttsavgälder. Föreliggande förslag kan anses fylla detta behov när det gäller småhus, där behovet av förenklingar gör sig mest gällande. Visserligen leder förslaget till låga avgälder i det att taxeringsvärdena utgör utgångspunkt för beräkning av avgäldsunderlaget och avgäldsräntan satts mycket lågt. Detta kan måhända dock godtagas mot bakgrund av att utredningen ålagts att ta bostadssociala hänsyn. I sammanhanget bör emellertid noteras dels att tomträttsbäverarna till småhus inte generellt sett kan anses vara i behov av subventioner, dels att avgälden är avdragsgill. Det torde därför finnas skäl att överväga om avgäldsräntan i lag bör fixeras till så låg procentsats som föreslagits. Med den föreliggande konstruktionen är den i realiteten lägre än 3 %. Eftersom det står kommunerna fritt att ta en lägre procentsats än den i lag angivna skulle kommunerna – om räntan i lag bestämdes till en mera realistisk procentsats – själva få bestämma i vad mån de skulle ta bostadssociala hänsyn och hur de skall utforma sin bostadspolitik.

Utredningen kan inte anses ha löst frågorna om avgäldsreglering för andra fastigheter än småhus vare sig när det gäller avgäldsunderlaget eller avgäldsräntan.

Vad först angår avgäldsräntan är det inte acceptabelt att den anges i lag till ett så lågt procenttal som 3 %. Som bekant har fastighetsägaren till tomträttsfastigheter en mycket speciell situation. Upplåtelsen är i princip evig. Fastighetsägaren kan bara säga upp den vid utgången av vissa långa perioder och då endast om särskilda skäl föreligger – i

princip av samma styrka som för expropriation. Detta måste medföra att fastighetsägaren tillförsäkras samma avkastning av sitt i marken bundna kapital som annars vore möjlig att erhålla vid alternativa placeringar som inte finns möjlighet att utnyttja. Räntesatsen 3 % är närmast att betrakta som historisk och speglar inte dagens aktuella realränta. Möjligen kan en lagbestämmelse få ange lägsta möjliga ränta s. k. golv för att gardera fastighetsägaren mot förluster som han inte kan parera genom försäljning av tomträttsfastigheten. Det lär visserligen inte finnas något formellt hinder mot att försälja tomt-rättsfastigheter. I realiteten är detta dock inte möjligt och har heller aldrig skett utom till tomträttshavarna själva genom s. k. friköp. Tomträttshavarna har då haft en monopolställning i det att friköpet riktats just till dessa.

En allvarlig brist i den nu avslutade tomträttsutredningen är att man inte sökt lösa problemet med hur avgäldsräntan bör bestämmas utan på ett tidigt stadium beslutat att hämta ledning från tidigare utredningar där förutsättningarna inte varit desamma som för tomt-rättsinstitutet. I dessa utredningar – som dessutom avser tider, där räntan varit helt eller delvis reglerad – har frågeställningarna inte haft den anknytning till markkapital som borde varit fallet om relevant ledning kulle hämtas därifrån. Frågan om avgäldsräntan bör därför göras till föremål för särskild behandling i fortsättningen. Det kan nämnas att de utredningar som Stockholms stad låtit göra genom framstående ekonomer pekar redan för flera år sedan på realräntor mellan 4–6 %. Sedan dess har realräntan skjutit i höjden. En särskild fråga som bör diskuteras är om det – såsom hittills har gjorts gällande – skall vara en realränta på lång sikt som skall vara vägledande vid bestämmande av avgäldsräntan. Om avgäldsperioderna skall vara t. ex. 5 år borde vägledning för realräntan kunna hämtas med hjälp av samma instrument som långivarna använder vid fastighets-långivning på 5 år eller den avgäldsperiod som skall gälla. Situationen är egentligen densamma med den skillnaden att ägarna till tomt-rättsfastigheterna inte kan upphöra med sin långivning för vilken omständighet de bör tillförsäkras en "golvränta" samt att det är realräntan som sökes. Likaså torde vägledning kunna hämtas genom analys av avtal om fastighetsrenting m. fl. konstruktioner. Enligt uppgift lär vid 20-åriga avtal om fastighetsrenting i dagsläget tillämpas en realränta på 4,5 %.

Vad så gäller avgäldsunderlaget kan detta vara utomordentligt svårt att fastställa genom ortsprismetoden i områden där så gott som samtliga fastigheter är upplåtna med tomträtt. Man måste då söka sig andra vägar. En möjlighet borde vara att godta att jämförelse sker med avgälder för nyupplåtelse eller omregleringar av liknande objekt. Ett ytterligare problem i områden med huvudsakligen tomträtter och där inga markförsäljningar äger rum är att taxeringsvärdena oftast är en bråkdel av det värde som det finns anledning anta att aktörerna på marknaden anser är det rätta fastighetsvärdet.

Fastighetsrådet Bertil Hall har anvisat en modell för bestämmande av avgäldsunderlaget. Den är möjligen i huvudsak teoretiskt godtagbar – men torde leda till omfattande processer för att fastställa vissa i modellen ingående faktorer. Vidare synes det kunna resultera i en dubbelräkning att i modellen ingår en byggrisk/byggvinst. På det sätt som totalvärdet framräknats i modellen, med ledning av fastighetsmarknadens direktavkastningskrav måste denna risk/vinst redan finnas beaktad i totalpriset eftersom marknaden vid bestämmande av direktavkastningskravet måste ha beaktat detta.

Även frågan om fastställande av avgäldsunderlag för andra fastigheter än småhus måste sålunda bli föremål för fortsatt utredning. Beträffande dessa fastigheter har ju utredningen inte uppnått den i direktiven angivna förenklingen. Den förkortning av avgäldsperioderna, till 5 år som föreslås kan t. o. m. leda till flera processer än nu. En nyhet är att utredningen föreslår en lagfäst avtalsfrihet för parterna när det gäller bestämmande av avgälder för andra fastigheter än småhus. Förslaget bygger på att denna avtalsfrihet utnyttjas. Redan nu finns emellertid en betydande avtalsfrihet. Att den endast utnyttjas i begränsad omfattning beror på att parterna ofta står mycket långt ifrån varandra. Det synes därför knappast finnas anledning anta att en utökad avtalsfrihet skulle lösa alla problem. Därför behövs en tydlig och klar reglering i lag. Den föreslagna lagtexten fyller inte helt detta behov. Sålunda framgår inte klart om parterna – som är fallet nu – kan avtala om längre perioder än 5 år. Vidare synes möjligheten till uppräkningsindex inte helt klar. För att kunna få någon positiv betydelse bör i lagtexten anges att avgälden *skall* räknas upp inte att den *får* räknas upp.

Allmänt skall sägas att en avtalsfrihet får sitt värde i förhållande till det alternativ som lagen erbjuder om avtal inte träffas. Med hänsyn

härtill synes den föreslagna avtalsfriheten inte positiv för fastighetsägarna då alternativet är så korta perioder som fem år utan absolut rätt till uppräknings av avgälden, en oacceptabelt låg avgäldsränta och ett avgäldsunderlag som är svårt att fastställa.

3. Av experten *Nils Schirren*

Jag kan inte ansluta mig till utredningens förslag beträffande avgälds-räntan för småhus. Jag anser att avgälds-räntan bör vara högst 3,0 procent om den kombineras med någon form av bostadssociala skyddsregel och i annat fall lägre.

Jag kan inte heller ansluta mig till utredningens förslag om avtalsfrihet första året.

Jag anser vidare att tomträttshavaren inte skall betala fastighetsskatt för marken.

Avgälds-räntan och bostadssociala hänsyn

Utredningen konstaterar inledningsvis att tomträttsinstitutet ursprungligen infördes av bostadspolitiska skäl och att tomträttsavgälden kunde sättas skäligen låg eftersom samhället kunde tillgodogöra sig markvärdestegringen vid upplåtelse-tidens slut.

I utredningsdirektiven anges att förslaget bör utformas med beaktande av bostadssociala hänsyn och så att tomträttens kreditvärde inte äventyras. Samtidigt – sägs det vidare – bör hänsyn tas till de kommunalekonomiska konsekvenserna så att kommunernas intresse av att upplåta mark med tomträtt inte äventyras.

I den grundläggande frågan om bostadssociala hänsyn har utredningen främst uppfattat sina direktiv så att därmed avses att tomträttsavgälden inte får bli så hög att tomträttshavaren av dessa skäl tvingas flytta.

Utredningen har emellertid inte ens utifrån denna snäva tolkning av direktiven lagt fram något lagförslag som tar sikte på småhusägarnas bostadssociala skyddsbehov. Utredningen hänskjuter istället denna viktiga fråga till kommunerna och anser därvid att man kan utgå från att det inte ligger i en kommuns intresse att pressa tomträttshavare på

sådana avgälder att de tvingas flytta och istället behöver omhändertas av kommunen på annat sätt (avsnitt 7.4).

Flera skäl talar för att utredningen borde ha beaktat de bostadssociala skyddsbehoven vid utformningen av lagförslaget och inte hänskjutit denna fråga till godtyckliga eller i vart fall skönsmässiga avgöranden på kommunal nivå.

Ett skäl är att inte alla tomträttsupplåtare är kommuner. Ett annat skäl är att den bostadssociala politiken beträffande tomträttshavare kommer att variera från kommun till kommun på ett sätt som inte kan motsvara småhusägarnas anspråk på rättvis behandling.

Det tyngsta skälet mot att överlåta på kommunerna att beakta bostadssociala hänsyn är emellertid att dessa hänsyn kommer i direkt konflikt med kommunernas intresse av att fortlöpande kunna tillgodogöra sig markvärdestegringen i så stor omfattning som möjligt.

Av dessa skäl och med hänsyn till de stora kostnadsökningar som den föreslagna skattereformen kommer att medföra för de småhusboende i form av bl a sänkt värde på avdragsrätten – och därmed på tomträttsavgälden –, höjd fastighetsskatt samt breddad och höjd moms är det nödvändigt med någon form av lagreglerad skyddsregel för småhustomträtter.

Det finns olika metoder att lösa denna fråga lagstiftningsvägen. Jag vill här skissera tre alternativ.

(1) Lagen kompletteras med en skyddsregel, som begränsar avgäldsutvecklingen till konsumentprisindex så länge det är samma tomträttshavare som bebor fastigheten. Denna modell ger upplåtaren möjlighet att höja avgälden till lagens maxregel i samband med överlåtelse av tomträtten och tillgodoser där med även upplåtarens intresse av att kunna tillgodogöra sig markvärdestegringen. Avgäldsräntan bör vid detta alternativ vara högst 3 procent.

(2) En enkel modell, som främst tar sikte på högprisorternas särskilda problem, innebär att lagen kompletteras med en bestämmelse, som begränsar den årliga avgälden för småhus till ett visst högsta belopp, som inte får överskridas i något fall.

Med hänsyn till penningvärdeförsämringen kan detta belopp uttryckas i procent av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring. Avgäldsräntans storlek bör vid detta alternativ bli beroende av nivån på högsta beloppet, dock högst 3 procent.

(3) Den ur lagteknisk synvinkel enklaste modellen är att radikalt sänka den lagreglerade avgäldsräntan för småhus till 2 procent.

Avtalsfriheten för första året

Jag anser att det vid upplåtelse av tomträtt för småhusbebyggelse inte skall råda avtalsfrihet första året.

Starka skäl talar istället för att samma regler bör gälla första året av upplåtelseiden som vid avgäldsändring.

Fastighetsskatten

Jag anser att det är orimligt att tomträttshavaren skall betala fastighetsskatt för den mark som ägs av tomträttsupplåtaren. Fastighetsskatten skall istället betalas av markens ägare. Jag delar utredningens uppfattning (avsnitt 7.3 in fine) att denna fråga bör lösas genom ändring av skattebestämmelserna så att tomträttshavaren i fortsättningen betalar en reducerad fastighetsskatt.

Om en sådan ändring av skattereglerna ej skulle komma till stånd anser jag att avgäldsräntan måste sänkas med samma procentsats som fastighetsskatten.

4. Av experten *Viking Sprang*

Utredningens förslag om avgälder för småhus överensstämmer väl med den lösning jag sedan länge förfäktat och även föreslog i början av utredningsarbetet – en i lag fastställd ränta applicerad på ett markvärde baserat på taxeringsvärdet. Systemet har under utredningens gång avsevärt förfinats. Avgäldsräntan, utgående från en realränta på 3 procent är justerad dels uppåt med 1,33 av hänsyn till taxeringsvärdets förhållande till marknadsvärdet, dels nedåt med 0,5 procent av hänsyn till trädgårdsanläggnings och räntebidragets inverkan på markvärdet. Vid justeringen har hänsyn också tagits till bostadssociala skäl. Värdet av anslutning till kommunal va-anläggning ingår i taxeringsvärdet och vem som betalt denna påverkar helt riktigt ej markvärdet. Systemet synes väl avvägt och enkelt att tillämpa.

Utredningen har vidare med all rätt utdömt samma system för andra tomträttsupplåtelser än för småhus. Skälet härtill är i första hand att marktaxeringsvärdena för hyreshus-, kontors- och industri-fastigheter ofta är otillfredsställande beroende på att erforderligt ortsprismaterial saknas vid taxeringsarbetet. För andra upplåtelser än för småhus föreslår därför utredningen att avgäldsunderlaget, utan någon anknytning till taxeringsvärdet, skall utgöras av marknadsvärdet på marken i obebyggt skick vid början av den nya avgäldsperioden. Avgäldsräntan skall i detta fall utgöra 3 procent eller den realränta som utredningen utgår från. Härutöver ger utredningen parterna möjlighet att frivilligt i skriftligt avtal överenskomma om regler för ändring i avgälden.

Enligt utredningen skall avgäldsräntan bestämmas med utgångspunkt från den reala avkastning som gäller på den allmänna kapitalmarknaden.

Utredningen utgår emellertid från en alltför låg realränta. Anledning härtill torde vara att den stöder sig på ej helt färsk utredningar som i sin tur bygger på äldre förhållanden med en i Sverige hårt reglerad kreditmarknad. I utredningen redovisas dock även nya tendenser exempelvis i andra stycket sid 116: "Under 1980-talet har flera av regleringarna släppts och nuvarande ränteläge är i större utsträckning en spegling av marknaden. Det kan konstateras att under perioden 1981–1988 har den reala avkastningen på statsobligationer uppgått till i genomsnitt 4,36 procent". På sid 120 första stycket anförs bl. a.: "Under utredningsarbetets slutskede har visserligen framkommit tendenser till en högre realränta på kapitalmarknaden. Dessa har dock inte varit av sådan omfattning att jag bedömer det som rimligt att i detta sammanhang utgå från en annan framtida långsiktig realränta. En annan bedömning av den framtida långsiktiga realräntan får i stället beaktas i samband med lagstiftningen".

Med all sannolikhet kommer den avreglering av kreditmarknaden som skett i Sverige under 1980-talet liksom vårt ökade beroende av omvärlden att bestå under överskådlig tid framöver. Vid bedömningen av den framtida långsiktiga utvecklingen av realräntan i Sverige synes det därför fullt tillräckligt att bakåt i tiden hämta ledning av utvecklingen under 1980-talet.

Av vad ovan citerats från utredningen framgår att den reala avkastningen av statsobligationer under tiden 1981–1988 har uppgått

till i genomsnitt 4,36 procent. Försäkringsbolaget SPP har enligt uppgift sedan 1985 uttagit en real avkastning på 4,5 procent vid sale lease back-transaktioner. Bolaget överväger för närvarande en höjning. Nils Lundgren har i ett utlåtande från 1987 bedömt att realräntan i Sverige låg mellan 4 och 6 procent. Med ledning av detta och annat för utredningen tillgängligt material borde den ha utgått från en långsiktig realränta på minst 4 procent. Detta skulle med den av utredningen tillämpade beräkningsmetodiken ha lett till en avgäldsrenta för småhus på 4,5 procent, om nedjustering gjorts med 0,8 i stället för med 0,5 procent. För övriga tomträtter skulle den i lag angivna avgäldsrentan motsvara realräntan, dvs. 4 procent. Beträffande avgälden för småhus må framhållas att avgäldsrentan beräknas på blott tre fjärdedelar av det vid taxeringen uppskattade marknadsvärdet samt att kommunerna ej behöver uttaga den avgäld de maximalt har rätt till. Med stöd av bostadsförsörjningslagen kan kommunerna föra en så generös bostadspolitik som de önskar.

Beträffande avgäldsrentan för andra tomträtter än småhus är det angeläget att den i lagen angivna räntan hålls på en så aktuell och realistisk nivå att tomträtter upplåtna före den nya lagstiftningen inte får genomsnittligt lägre avgälder genom den enligt 10 b § andra stycket än nyupplåtna tomträtter med avtalad avgäldsreglering.

Även om det i och för sig är en självklarhet må dock särskilt framhållas att nivån på avgäldsrentan är av utomordentlig betydelse för tomträttsinstitutets utveckling och framtida bestånd. En väsentlig anledning till att tomträttskommitténs förslag ej ledde till lagstiftning torde ha varit den alltför låga avgäldsrentan.

Slutligen vill jag föreslå följande justeringar av lagtexten. "10 § Avgälden skall utgå med oförändrat belopp *eller med belopp som uppräknas med konsumentprisindex* under vissa tidsperioder..." 10 b § tredje stycket andra punkten "Under den perioden *skall* beloppet dock för vart och ett av de *följande* åren" etc. 10 b § fjärde stycket "En femårsperiod avlöses av en ny femårsperiod *varvid indexuppräknning sker enligt tredje stycket*".

Dessa förändringar skulle ifråga om andra tomträtter än småhus medföra att man, när frivillig överenskommelse ej kan träffas, genom dem kan erhålla en avgäld som utan meddelande och skriftlig överenskommelse eller de enligt 11 § andra stycket, automatiskt uppräknas med konsumentprisindex och kan brytas av endera parten vid

utgången av femårsperioder. Detta skulle innebära en förenkling i hanteringen mellan parterna.

Kommittédirektiv



Dir 1988:3

Tomträttsavgälder

Dir. 1988:3

Beslut vid regeringssammanträde 1988-02-18

Chefen för bostadsdepartementet, statsrådet Gustafsson, anför.

Mitt förslag

Jag föreslår att en särskild utredare tillkallas med uppdrag att undersöka möjligheterna att förenkla avgäldssystemet för tomträtter samt att lämna förslag till hur ett sådant system bör vara utformat.

Behovet av översyn

Nuvarande ordning

Genom tomträtt kan mark upplåtas för olika ändamål under obestämd tid. För rätten att utnyttja marken skall tomträtthavaren betala en viss årlig avgift – tomträttsavgäld – till tomträttsupplåtaren, vanligen en kommun. Tomträttsavgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, som skall vara minst 10 år. För den första perioden skall parterna själva komma överens om avgälden. Vid omreglering kan emellertid var och en av dem väcka talan vid domstol, om de inte kan enas. Domstolen bestämmer då avgälden för den kommande perioden.

Enligt 13 kap. 11 § jordabalken skall tomträttsavgälden vid omregleringen bestämmas på grundval av det värde marken har vid tiden för omprövningen. Markvärdet skall bestämmas med hänsyn till än-

damålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. I förarbetena (se NJA II:1953 s. 370f) sägs att det får överlämnas åt rättspraxis att dra upp de riktlinjer som bör tillämpas vid värderingen. Där sägs också att avgälden bör motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet. Tomträttsavgälderna vid nyupplåtelser ansågs kunna tjäna som vägledning.

Vid markvärderingen har domstolarnas ställningstaganden ofta inneburit svåra avvägningar i enskilda frågor. Beroende på omständigheterna i det enskilda målet har såväl orsprisbedömningar, olika avkastningsmetoder som marktaxeringsvärdet bildat utgångspunkt för värderingen.

Vid beräkning av avgäldsräntan utgick HD i rättsfallen NJA 1975 s. 385 från långsiktiga antaganden om det totala förräntningskravet för kapitalplacerare och om markvärdestegring. Metoden har emellertid kritiserats. I rättsfallet NJA 1986 s. 272 tillämpade HD därför en ny metod som innebär att avgäldsräntan fastställs med utgångspunkt från realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. HD anmärkte dock att denna metod endast var användbar under vissa förutsättningar, bl. a. att marken i fråga är realvärdesäker. Med hänsyn till att avgäldsbeloppet skall vara oförändrat under avgäldsperioden ansåg HD att det var motiverat att räkna upp räntesatsen i enlighet med den förväntade markvärdestegringen (den s. k. triangeleffekten). I rättsfallet NJA 1976 s. 562, som avsåg tomträttsupplåtelse för småhusbebyggelse, gjordes dock inte någon sådan uppräknings, bl. a. med motivering att nackdelarna härav var mer framträdande vid egnahemsbebyggelse än vid upplåtelser för kommersiellt ändamål.

Kritik har riktats mot att de regler som tillämpas i rättspraxis är svårförståeliga och att praxis är osäker. Någon generell och enkel metod för att fastställa avgäldsunderlag och avgäldsränta har inte framkommit. Vid omreglering leder nuvarande regler till omfattande utredningar, långdragna processer och höga kostnader. Antalet avgäldsprocesser är mycket stort, speciellt i Stockholm.

Konsekvensen av de långa processerna blir avgäldshöjningar i efterhand och krav på dröjsmålsränta. De långa avgäldsperioderna leder dessutom till kraftiga sprängvisa avgäldshöjningar för tomträtts-havarna.

Kommunernas metoder för avgäldsberäkning

Kommunerna tillämpar ofta schabloniserade metoder för avgäldsberäkningen både vid nyupplåtelse och vid omreglering (Jfr SOU 1980:49 s. 56 ff och 94 f). Avgäldsunderlaget vid egnahemsbebyggelse utgörs vanligen av kommunens kostnader för markens exploatering eller av ett från marktaxeringsvärdet uppräknat markvärde. I det senare fallet görs vanligen avdrag bl. a. för de förbättringar av marken som tomträttshavaren bekostat. I vissa fall tas bostadssocial hänsyn genom ytterligare avdrag från det beräknade markvärdet. Sådan hänsyn tas ofta också vid fastställande av avgäldsrentan. Under senare år har avtal träffats mellan ett antal kommuner och Sveriges Villaägareförbund, som går ut på att avgälden för småhus skall beräknas på detta sätt.

I sammanhanget bör också nämnas att tomträttshavarens möjligheter till räntebidrag i samband med statlig belåning, ibland har inverkat höjande på kommunernas avgäldskrav. Ett sådant fall har uppmärksamrats i en motion till riksdagen (1986/87:Bo 210), vilken dock inte föranlett någon åtgärd från riksdagens sida (se BoU 1986/87:20, rskr 248).

Tomträttskommitténs förslag

Tomträttsinstitutet, som infördes år 1907, reformerades år 1953 (prop. 1953:177, 3LU 26, rskr 322, SFS 1953:415) i syfte att stärka tomträttshavarens rättsliga ställning och därmed tomträttens kreditvärde. Därefter har bestämmelserna ändrats i begränsad omfattning den 1 januari 1968 (prop. 1967:90, 3LU 54, rskr. 362, SFS 1967:869). Bl. a. efter den kritik som riktades mot avgäldssystemet sedan HD meddelat sina domar år 1975 och 1976 tillsattes år 1977 en kommitté, tomträttskommittén, med uppgift att bl. a. lämna förslag till ett nytt avgäldssystem.

Tomträttskommitténs förslag i betänkandet (SOU 1980:49) Tomträtt innebär att enhetliga regler för avgäldsbestämningen skall gälla såväl vid nyupplåtelse som vid omreglering och att avgälden kan justeras årligen. Kommittén föreslår att avgäldsunderlaget skall utgöras av ett från marktaxeringsvärdet uppräknat aktuellt marknadsvärde.

Enligt förslaget skall vissa avdrag göras från detta värde, bl. a. för de förbättringar av marken som tomträttshavaren bekostat.

Enligt förslaget skall den högsta avgäldsränta som får tillämpas för småhus och flerbostadshus bestämmas på grundval av ett jämförelsetal, som utgör skillnaden mellan genomsnittet under den senast kända tioårsperioden av räntan för tioårsbundna kommunlån och utvecklingen av konsumentprisindex, förhöjd med 0,1 procentenhet. Avgäldsräntan skall dock alltid få uppgå till lägst 2,75 procent. För andra fastigheter skall man bestämma en avgäldsränta som med en procentenhet överstiger avgäldsräntan för bostadshus. Enligt förslaget skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer årligen fastställa den högsta avgäldsräntan.

De flesta remissinstanser som yttrat sig över tomträttskommitténs förslag är positiva till förenklingar av avgäldsregleringen. Flera instanser anser emellertid att förenklingarna bör kunna drivas något längre. Det finns också invändningar mot förslagen. Beträffande markvärderingen anser vissa att det i brist på bättre alternativ är acceptabelt att avgäldsunderlaget för småhus och kanske flerbostadshus bestäms med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet. Däremot anses metoden mer tveksam när det gäller kommersiella fastigheter. De flesta anser att en uppräknig av avgäldsunderlaget med konsumentprisindex är olämplig. Beträffande avgäldsräntan vänder sig bl. a. kommunerna kraftigt mot förslaget, som enligt deras mening skulle ge dem sämre ekonomiskt utbyte än för närvarande. Här framhålls speciellt de likviditetsproblem som kan uppstå i början av upplåtelse-tiden. Tomträttshavarnas kritik gäller framför allt att nivån för den lägsta garanterade avgäldsräntan satts för högt. Riksbanken har invändningar mot det föreslagna reala räntesystemet.

Kommitténs förslag har inte föranlett någon lagstiftning.

Överväganden

Som tidigare nämnts riktades kritik mot avgäldssystemet sedan HD meddelat sina domar år 1975 och 1976. De avgöranden i praxis som tillkommit därefter kan enligt min mening inte anses ha undanröjt denna kritik.

Genom uppvaktningar och skrivelser har bl. a. Stockholms tingsrätt, Stockholms stad, Stockholms Handelskammare, Sveriges Villaägareförbund och Vi i Småhus VIS Riksförbund begärt en översyn av avgäldsreglerna i syfte att åstadkomma förenklingar. Även HD har i rättsfallet NJA 1986 s. 272 framhållit att man bör eftersträva att få en modell för beräkningen av räntan som är användbar inom stora delar av tomträttsmarknaden och som är lätt att tillämpa. Ett sådant mera generellt tillämpligt system torde dock enligt HD kunna uppnås endast genom lagstiftning.

Mot den nu angivna bakgrunden framstår en översyn av bestämmelserna i syfte att åstadkomma förenklingar som angelägen. Jag föreslår därför att en särskild utredare tillkallas för att göra en sådan översyn.

Riktlinjer för utredningsarbetet

Utgångspunkten för utredningsarbetet bör vara att tomträtten fortfarande skall vara ett institut vid sidan av äganderätten och utgöra ett instrument för att i rimlig omfattning förbehålla värdestegringen på marken åt det allmänna.

Utredaren bör undersöka möjligheterna att åstadkomma förenklingar vid bestämmandet av tomträttsavgälder och lämna förslag till hur ett förenklat system skall utformas. Vid utformningen av systemet bör hänsyn tas till dess kort- och långsiktiga konsekvenser för tomträttshavare och tomträttsupplåtare. Sålunda bör förslaget utformas med beaktande av bostadssociala hänsyn och så att tomträttens kreditvärde inte äventyras. Samtidigt bör hänsyn tas till de kommunalekonomiska konsekvenserna så att kommunernas intresse av att upplåta mark med tomträtt inte äventyras.

Inom en sådan ram bör eftersträvas sådana förenklingar att man i enskilda fall kommer ifrån både svåra avvägningar vid markvärderingen och beräkningstekniska och andra svårigheter med att fastställa avgäldsräntan. Förenklingarna bör drivas så långt att antalet domstolsprocesser minskar avsevärt.

Det är naturligt att utredaren överväger om de önskvärda förenklingarna av avgäldsbestämningen går att åstadkomma på det sätt

tomträttskommittén föreslagit. Med hänsyn bl. a till innehållet i remissvaren torde emellertid flera justeringar av förslaget behöva göras. Det torde t. ex. vara nödvändigt att ta större hänsyn till de kommunalekonomiska konsekvenserna när nivån på avgäldsräntan skall fastläggas. Vidare vore det en fördel om de föreslagna förenklingarna kunde drivas något längre.

En tänkbar lösning är att det i lag anges en metod för beräkningen av högsta avgäld och att kommunerna själva -inom ramen för den tillåtna avgälden- får bestämma systemets närmare utformning. I första hand bör en sådan lösning sökas med utgångspunkt i fortsatt avtalsfrihet vid nyupplåtelser. Om en förenkling av avgäldssystemet förutsätter samma regler vid nyupplåtelse och omreglering, bör dock utredaren vara oförhindrad att föreslå detta. Vidare bör utredaren vara oförhindrad att föreslå skilda regler för fastigheter med olika ändamål.

En väsentlig del av problemen med nuvarande regler kan hänföras till att avgäldsbeloppet skall vara oförändrat under en lång period. Utredaren bör därför kunna föreslå en ändring av den nuvarande regeln om avgäldsperiodens längd. Tomträttskommittén föreslår i sitt betänkande att avgälden skall kunna ändras genom att avgäldsunderlaget årligen räknas upp med konsumentprisindex. Något hinder bör enligt min mening inte föreligga mot att använda index i ett förenklat system. Det bör nämnas att statistiska centralbyrån fr. o. m. hösten 1986 publicerar ett nytt index – fastighetsprisindex – som på ett bättre sätt än konsumentprisindex torde spegla markens värdeökning.

Utredaren bör vara oförhindrad att ta upp även andra frågor som är förknippade med en förenkling av avgäldssystemet. Således bör utredaren kunna föreslå ändrade bestämmelser på andra områden, t. ex. i fråga om kommunernas finansiering av markförvärv i samband med upplåtelse av tomträttsavgäld eller om reglerna för räntebidrag vid statlig belåning, om en analys visar att dessa bestämmelser påverkar avgälden på ett sådant sätt att de hindrar en förenkling av avgäldssystemet. Speciell uppmärksamhet bör vidare ägnas åt övergångsfrågorna, dvs. hur de befintliga tomträtterna skall anpassas till det nya systemet.

För utredarens arbete gäller även kommittédirektiven (dir 1984:5) till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående utrednings-

förslagens inriktning. Det innebär bl. a. att samtliga förslag skall kostnadsberäknas. Därvid skall hänsyn tas till samtliga kostnader, således även boendekostnaderna.

Förslag som innebär utgiftsökningar för staten skall finansieras genom omprioritering inom utredningens område.

Det bör slutligen understrykas att arbetet bör bedrivas i nära samarbete med berörda parter.

Tidsplan

Utredningsarbetet bör vara avslutat senast den 1 mars 1990.

Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar chefen för bostadsdepartementet

att tillkalla en särskild utredare – omfattad av kommittéförelagordningen (1976:119) – med uppdrag att undersöka möjligheten att åstadkomma ett förenklat avgäldssystem för tomträtter samt att lämna förslag till hur ett sådant system bör vara utformat,

att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt utredaren.

Vidare hemställer jag att regeringen beslutar att kostnaderna skall belasta elfte huvudtitelns anslag Utredningar m. m.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Bostadsdepartementet)

Rättsfallsreferat

Redogörelse för vissa domar i mål om tomträttsavgäld enligt 13 kap. 11 § jordabalken.

1. NJA 1975 s. 385

NJA 1975 s. 385 avser tre domar från den 23 maj 1975. Då problemen och domskälen är likartade ges en redogörelse för ett av målen, Orgelpipan 5.

Bakgrund och yrkanden

Stockholms stad upplät från den 1 oktober 1958 fastigheten Orgelpipan 5 med tomträtt för kontors- och affärsändamål mot en avgäld om 50 000 kr/år. Staden begärde en årlig avgäld från den 1 oktober 1968 om 150 000 kr, baserat på ett markvärde om 2 880 000 kr och en avgäldsränta om 5,5 procent. Tomträttshavaren medgav under förbehåll om tidpunkten en ny avgäld om 65 000 kr/år, baserat på ett markvärde om 1 532 000 kr och en avgäldsränta om 4 procent.

Avgäldsunderlaget

Parterna var överens om att markvärdet skulle beräknas i avröjt skick. I tingsrätten var parterna och domstolen ense om att avdrag för evakueringskostnader, rivningskostnader m. m. därmed skulle göras. Hovrätten och HD fann dock att det förhållandet av markvärdet skall bedömas i avröjt skick inte innebar att man skall göra avdrag med kostnader för evakuering och rivning av den av tomträttshavaren på marken uppförda byggnaden.

Efter bedömningar av olika omständigheter bedömde tingsrätten markvärdet till 2 310 000 kr medan hovrätten fann att markvärdet uppgick till 2 337 500 kr. HD delade hovrättens bedömning.

Avgäldsräntan

Staden ansåg sig ha rätt till fordrad ränta, om det inte visas att den är oskälig. Samtliga instanser ansåg att det saknades fog för en sådan ståndpunkt och att det ankom på domstolen att bestämma skäligen avgäldsränta.

I andra hand ansåg staden att avgäldsräntan skulle bestämmas med utgångspunkt från de avgälder som avtalats för nya tomträttsupplåtelser vid tiden för omprövningen. Med hänvisning till att det inte kunde uteslutas att stadens växande innehav av tomträttsmark medfört att staden kunnat kräva högre förräntning än annars ansåg dock tingsrätten att förräntningskravet vid nyupplåtelser inte kunde tjäna till ledning vid bedömningen av skälig ränta. Hovrätten och HD ansåg att då ingen utredning framlagts i frågan till vilken procent av ett realistiskt beräknat saluvärde avgälden faktiskt må ha bestämts vid nya upplåtelser med tomträtt, kunde jämförelser med avgäldens storlek vid nyupplåtelser inte tillmätas någon betydelse i målet.

Vid sin bedömning av avgäldsräntan utgick tingsrätten från att HD i rättsfallet NJA 1968 s. 222 avseende inlösen av kvarteret Putten uppskattat förräntningskravet för eget kapital per den 1 oktober 1960 till 5 procent. Efter att ha beaktat flera andra omständigheter bestämde tingsrätten avgäldsräntan till 5 procent, vilket motsvarade en avgäld om 115 000 kr/år.

Hovrätten beräknade den skäliga avkastningen på marken, i enlighet med ett utlåtande av professor Carsten Welinder, med utgångspunkt från en kalkylränta av 6 procent och olika antaganden om markens värdestegring till 3,5 procent. Hovrätten fann inte anledning att reducera avgälden med hänsyn till tomträttshavarens skyldighet att betala garantiskatt och bestämde därmed avgälden till 81 800 kr/år, dvs. 3,5 procent av 2 337 500 kr.

HD uttalade att uppgiften med att bestämma avgäldsräntan i princip var liktydig med att söka svaret på frågan vilket krav på omedelbar förräntning av det investerade kapitalet en tänkt köpare av marken i avröjt skick vid en aktuella tidpunkten skall antas ha räknat med. HD utgick från Welinders metod, som innebar att man med utgångspunkt från antaganden om totala förräntningskravet i allmänhet (kalkylräntan) och om den framtida avkastningsutveckling som kan ha varit be-

stämmande för prisbildningen på tomtmark, skulle framräkna kravet på omedelbar förräntning som en restpost.

Med utgångspunkt från en kalkylränta om 7,5 procent och en kontinuerlig värdestegring på marken om 5 procent per år under 30 år beräknade HD den omedelbara förräntningen till 3,47 procent. HD konstaterade dock att med en på detta sätt bestämd avgäld och med den antagna värdestegringen skulle den omedelbara förräntningen bli lägre under större delen av avgäldsperioden. Eftersom lagen kräver ett oförändrat avgäldsbelopp fann HD det därför påkallat att räkna upp den angivna procentsatsen, 3,47 procent, med en faktor 1,222. Denna motsvarade förhållandet mellan kapitalvärdet av samtliga avkastningar under avgäldsperioden med 5 procents kontinuerlig tillväxt, å ena, och motsvarande kapitalvärde utan tillväxt, å andra sidan. Efter en sådan uppräknings för den s. k. triangeleffekten uppgick avgäldsrentan avrundat till 4,25 procent. HD fann i likhet med hovrätten inte anledning att kompensera tomträttshavaren för skyldigheten att betala garantiskatt för marken och fastställde avgälden till 4,25 procent av ett markvärde å 2 337 500 kr, avrundat till 99 300 kr/år.

2. NJA 1976 s. 562

Bakgrund och yrkanden

Solna kommun upplät fr. o. m. den 1 juli 1954 fastigheten Tryffeln 3 med tomträtt mot en avgäld av 962 kr. Fastigheten bebyggdes med en tvåvåningsfastighet med två lägenheter i enlighet med stadsplanen. Kommunen yrkade att avgälden skulle bestämmas till 3 600 kr från den 1 juli 1974. Tomträttshavaren yrkade att avgälden skulle utgå med oförändrat belopp. Han hänvisade därvid till att grannfastigheternas tomträttsavgälder var ca 1 kr/kvm och upplåtits samtidigt men för betydligt längre tid.

Avgäldsunderlaget

Med utgångspunkt från en uppräknings av det vid upplåtelsen beräknade markvärdet och från 1970 års marktaxeringsvärde (60 000 kr) bestämde tingsrätten avgäldsunderlaget till 60 000 kr. Hovrätten be-

stämde avgäldsunderlaget med utgångspunkt från marktaxeringsvärdet till 75 000 kr.

HD utgick från marktaxeringsvärdena för år 1970, 60 000 kr, och för år 1975, 70 000 kr, och bedömde markvärdet till 95 000 kr. Efter avdrag dels för anslutningsavgifter för va-anläggning med 20 000 kr, dels för trädgårdsanläggningar med 10 procent av resterande värde, bestämde HD avgäldsunderlaget till 67 500 kr.

Avgäldsräntan

Då kommunen vid upplåtelser tillämpade en avgäldsränta om 6 procent och då markvärdet inte kunde anses ha satts för högt, bestämde tingsrätten avgälden till 6 procent av 60 000 kr, dvs. av kommunen yrkade 3 600 kr/år.

Hovrätten bestämde avgäldsräntan i enlighet med HD:s domar i rättsfallet NJA 1975 s. 385. Med hänsyn till att det här var fråga om mark för egen bostad bestämde hovrätten kalkylräntan med utgångspunkt från lånekostnaderna till 8 procent. Då parterna hade antagit en markvärdestegring om 5 procent per år under 30 år, beräknade hovrätten det omedelbara förräntningskravet på markvärdet till 3,3 procent.

Hovrätten fann att lagens förarbeten måste tolkas så att lagstiftaren inte avsett att avgälden för en period skall anpassas så att den ger kommunen del av en antagen värdestegring under period. Hovrätten räknade därmed inte upp räntan enligt den s. k. triangeleffekten utan fastställde avgälden till 3,3 procent av 75 000 kr, dvs. 2 475 kr/år.

HD uttalade att även om den av kommunen yrkade avgäldsräntan tillämpades för nyupplåtelser vid omregleringstidpunkten, kunde inte detta ge vägledning om avgäldsräntans skälighet, eftersom det i övrigt saknades uppgifter om underlagets beräkning. Avgäldsräntan beräknades i stället efter samma princip som vid HD:s domar i rättsfallet NJA 1975 s. 385. Med utgångspunkt från en långsiktig obligationsränta om inemot 8 procent bestämde HD kalkylräntan till 9 procent. Då parterna var överens om att marken kunde antas stiga med 5 procent om året i 30 år beräknades den omedelbara förräntningen till ca 4,5 procent.

Då tomträttsupplåtelsen i detta fall avsåg egnahemsbebyggelse skulle enligt HD nackdelen för tomträttshavaren av en uppräknings för den s. k. triangeleffekten bli alltför framträdande, särskilt som avgäldsperioden i detta fall omfattade 20 år. HD fastställde därmed avgälden till 4,5 procent av 67 500 kr, avrundat till 3 000 kr/år.

Två skiljaktiga ansåg att en uppräknings av räntesatsen borde ske som om avgäldsperioden varit 10 år. Detta skulle leda till 5,44 procents avgäldsrenta och till att avgälden skulle uppgå till yrkade 3 600 kr/år.

3. 1980-07-25 Stockholms tingsrätt DF 188 och 189; 1981-06-10 Svea hovrätt 14: DT 19

Bakgrund och yrkanden

År 1968 upplät Nacka kommun med tomträtt dels fastigheterna Sicklaön 18:22, 18:23 och 18:25 (radhusen) mot en årlig avgäld av 978 kr, dels fastigheterna Sicklaön 16:2, 16:3 och 16:4 (villorna) mot en årlig avgäld av 2 100 kr. Kommunen yrkade att avgälden fr. o. m. den 1 juli 1978 skulle fastställas till 3 000 kr/år för radhusen och till 6 000 kr/år för villorna. Tomträttshavarna medgav en årlig tomträttsavgäld om 1 400 resp. 2 200 kr.

Avgäldsunderlaget

Med utgångspunkt dels från 1975 års marktaxeringsvärden, uppräknade med den värdestegring som förberedelsema för 1981 års taxering gav anledning till, dels från en av kommunen åberopad ortsprisundersökning, dels från kommunens beräknade exploateringskostnader, beräknade tingsrätten ett markvärde om 80 000 kr för radhusen och 150 000 kr för villorna.

Med motsvarande resonemang som tingsrätten, dock med den skillnaden att hovrätten utgick från 1981 års taxeringsvärde, bestämde hovrätten markvärdet för radhusen till 95 000 kr och för villorna till 160 000 kr.

Avgäldsräntan

Parterna var överens om att avgäldsräntan skulle beräknas på samma sätt som i rättsfallen NJA 1975 s. 385. Tingsrätten ansåg att kalkylräntan skulle beräknas i enlighet med kommunens uppfattning till 11,5 procent och markvärdestegringen skulle beräknas i enlighet med tomträttshavarnas uppfattning till 10 procent, vilket motsvarade en avgäldsränta om 3,25 procent. Då parterna var överens om att uppräkning inte skulle ske för den s. k. triangeleffekten fastställde tingsrätten avgälden för radhusen till 3,25 procent av 80 000 kr, dvs. 2 600 kr och för villorna till 3,25 procent av 150 000 kr, dvs. 4 875 kr .

Hovrätten utgick i sin bedömning av avgäldsräntan från en kalkylränta om 11,5 procent och från att markvärdena skulle följa den allmänna prisutvecklingen. Den beräknade kalkylräntan om 11,5 procent ansågs motsvara en realränta om 2 - 3 procent, vilket ledde till en beräknad inflation om ca 9 procent. Hovrätten beräknade därmed avgäldsräntan till avrundat 3,75 procent, vilket innebar att kommunens yrkade avgäldsbelopp befanns skäliga.

4. 1983-01-14 Örebro tingsrätt DF 1; 1984-02-17 Svea hovrätt 14 DT 3*Bakgrund och yrkanden*

År 1962 upplät Örebro kommun fastigheten Gavleån 3 med tomträtt för egnahemsbebyggelse mot en årlig avgäld om 98 kr. Kommunen yrkade en avgäld om 7 300 kr/år fr. o. m. den 1 juli 1982. Tomträttshavarna medgav 3 200 kr/år.

Avgäldsunderlaget

Med utgångspunkt från en av kommunen åberopad ortsprisundersökning fastställde tingsrätten markvärdet till 90 000 kr. Hovrätten delade tingsrättens bedömning.

Avgäldsräntan

Tingsrätten fann parterna vara överens om en kalkylränta om 14 procent och om en inflation om 12 procent, varför det återstod att bedöma värdestegringen på mark. Tingsrätten antog att värdestegringen på lång sikt skulle följa inflationen och beräknade avgäldsräntan till 3,75 procent. Med hänsyn till osäkerheten i bedömningarna fastställde tingsrätten avgäldsräntan till 4 procent, vilket motsvarade en avgäld om 3 600 kr. Hovrätten, som inte fann anledning att frångå tingsrättens bedömning av markvärdestegringen, fastställde tingsrättens dom.

5. 1985-06-07 Stockholms tingsrätt DF 307; 1986-02-17 Svea hovrätt DT 3; (Högsta domstolen T 153/86)

Bakgrund och yrkanden

Från den 1 juni 1974 upplät Södertälje kommun flera fastigheter i Nykvarn, bl. a. Limkaret 1, med tomträtt för småhusbebyggelse. Tomträttsavgälden uppgick under den första tioåriga avgäldsperioden till 1 892 kr för Limkaret 1. Kommunen yrkade att avgälden från den 1 juni 1984 skulle bestämmas till 3 960 kr. Tomträttshavaren yrkade i första hand oförändrad avgäld och i andra hand att avgälden skulle bestämmas till 2 161 kr.

Avgäldsunderlaget

Med utgångspunkt från en av kommunen åberopad ortsprisundersökning fastställde tingsrätten markvärdet till 105 000 kr. Hovrätten gjorde inte någon fristående bedömning av markvärdet.

Avgäldsräntan

Tingsrätten konstaterade att tomträttshavarens uppfattning om en kalkylränta om 13 procent, tillsammans med en så hög antagen värdestegring som 10 procent, motsvarade en avgäldsränta om 4,042 procent. Då denna ränta motsvarade högre avgäld än kommunen yrkat och ett antagande om lägre värdestegring skulle leda till högre av-

gäldsrenta, fastställde tingsrätten avgälden till av kommunen yrkade 3 960 kr.

I hovrätten konstaterades att Welinders modell innebar att vid oförändrat markvärde skulle avgäldsrentan sättas lika med kalkylrentan. På motsvarande sätt skulle en kraftig markvärdestegring leda till låg avgäldsrenta. Ett så lågt markvärde som tomträttshavaren räknat med förutsatte enligt hovrätten en låg årlig markvärdeökning, klart understigande 5 procent. Redan med en så låg värdeökning och en kalkylrenta om 13 procent erhöles med Welinders modell en avgäldsrenta om 7,4 procent. Då denna i förhållande till tomträttshavarens uppfattning om markvärdet motsvarade en högre avgäld än den yrkade, fastställde hovrätten att avgälden skulle uppgå till yrkade 3 960 kr.

Tomträttshavarna sökte revision men beviljades inte prövningstillstånd.

6. 1985-11-27 Stockholms tingsrätt DF 587

Bakgrund och yrkanden

I mars 1974 upplät Stockholms stad fastigheten Hofors 3 med tomträtt för industriell och därmed jämförlig verksamhet mot en årlig avgäld av 23 300 kr. Staden yrkade att avgälden skulle fastställas till 110 000 kr/år fr. o. m. den 1 april 1984. Tomträttshavaren medgav en avgäld om 63 750 kr/år. Parterna var överens om ett markvärde om 1 500 000 kr och att marken skulle anses realvärdesäker.

Avgäldsrentan

Tingsrätten fann att varken en av kommunen åberopad medelräntemetod eller en av tomträttshavaren åberopad jämförelsen med aktiemarknaden, kunde anses ge vägledning om avgäldsrentan. Tingsrätten ansåg vidare att den metod HD tillämpat i rättsfallen NJA 1975 s. 385 var alltför schematisk, vilket innebar att även måttliga förskjutningar i förutsättningarna skulle ge starkt skilda resultat. Tingsrätten utgick i stället från en realränta om 3 procent. Med hänsyn tagen till den dyra förvaltningen för tomträtter jämfört med andra kapitalplaceringar

justerades realräntan upp till 3,5 procent. Med en triangeleffekt, baserad på en årlig värdeökning om 9 procent, beräknade tingsrätten avgäldsräntan till avrundat 5 procent. Avgälden fastställdes därmed till 5 procent av 1 500 000 kr, dvs. 75 000 kr.

7. NJA 1986 s. 272

Bakgrund och yrkanden

Den 23 september 1957 upplät Stockholms stad fastigheten Beridarebanan 4 med tomträtt för affärs- och kontorsändamål mot en årlig avgäld av 425 000 kr. Kommunen yrkade en tomträttsavgäld från den 1 oktober 1977 om 2 000 000 kr/år baserad på ett markvärde om 32 900 000 kr och en avgäldsränta om 11,01 procent. Tomträttshavaren medgav en avgäld om 630 000 kr/år baserad på ett markvärde om 10 500 000 kr och en avgäldsränta om 6 procent.

Avgäldsunderlaget

Parterna var överens om att markvärdet skulle bestämmas genom en hypotetisk avkastningskalkyl, varvid enighet rådde om att hyresintäkterna skulle beräknas till 8 250 000 kr och drifts- och underhållskostnader till 750 000 kr. Även om enighet rådde om byggkostnaden - 65 milj. kr - var parterna oeniga både om storleken på avskrivningen och om skälig ränta på byggkostnaden.

Tingsrätten ansåg sig med hänvisning till parternas oenighet i frågan oförhindrad att gå utöver de gränser parterna angett och fastställde ett avskrivningsbehov av 2,25 procent motsvarande 1 462 500 kr. Hovrätten bestämde avskrivningsbehovet till 1,2 procent, motsvarande 780 000 kr. HD fann inte anledning att ändra hovrättens ställningstagande.

Tingsrätten bestämde skälig ränta på byggnadskostnaden genom av kommunen återopade jämförelser med köpeskillingen för ett tiotal objekt till 7 procent, motsvarande 4 550 000 kr. Genom att kapitalisera återstående överskott med 7 procent bestämde tingsrätten markvärdet till 21 250 000 kr.

Hovrätten ansåg att räntan för på Beridarebanan 4 borde ligga något över de återopade jämförelseobjekten och bedömde den till 8 procent för mark- och byggnadskapitalet. Ett överskott före förräntning av mark- och byggnadskapitalet på 6 720 000 kr, kapitaliserat efter 8 procent, motsvarade ett totalvärde om 84 milj. kr., vilket med hänsyn till osäkerheten avrundades till 85 milj. kr. Genom att subtrahera med byggnadsvärdet om 65 milj. kr. bestämde hovrätten markvärdet till 20 milj. kr.

HD ansåg att hovrättens uppräknings från 7 till 8 procent vilade på ett alltför osäkert underlag, särskilt med hänsyn till att denna innebar en minskning av markvärdet från 31 till 19 milj. kr. Osäkerheten ansågs ändå motivera en reduktion och HD bestämde därför markvärdet till 28 milj. kr.

Avgäldsrentan

Tingsrätten ansåg att med utgångspunkt från första årets överskott, 1 487 500 kr, skulle rimliga antaganden om kalkylräntan och om avkastningsökningen leda till en sådan triangeleffekt att avgälden skulle överstiga 2 milj. kr. Tingsrätten bestämde därmed avgälden till av kommunen yrkade 2 milj. kr.

Hovrätten ansåg att marken var realvärdebeständig och bedömde, efter en jämförelse med inflationen, den årliga avkastningsökningen till 7 procent. Med hänsyn tagen dels till att förräntningskravet på mark fick anses vara två procentenheter lägre än för byggnadskapitalet, dels till att ingen av parterna hävdade att kalkylräntan översteg 13,5 procent, beräknade hovrätten det omedelbara avkastningskravet för marken till 6,3 procent.

Med en triangeleffekt baserad på en kalkylränta av 13,5 procent och en årlig avkastningsökning om 7 procent, bestämde hovrätten avgäldsrentan till 9,8 procent. Detta motsvarade en avgäld av 1 960 000 kr, vilken hovrätten med hänsyn till osäkerheten i bedömningarna avrundade till av kommunen yrkade 2 000 000 kr.

På grund av osäkerheten i den av kommunen återopade medelräntetredningen fann HD anledning att pröva om realräntemetoden kunde ge en säkrare vägledning. HD framhöll att för metodens tillförlitlighet är det avgörande dels om marken kan betraktas som realvärde-

säker, dels med vilken säkerhet realräntan kan bestämmas, dels i vilken utsträckning fastighetsmarknaden är jämförbar med de delmarknader varifrån realräntan hämtas. HD fann att marken måste anses realvärdesäker. HD konstaterade vidare att framlagt material gav fog för att utgå från en realränta på den allmänna kapitalmarknaden på i storleksordningen 3 procent. Underlaget gav inte enligt HD anledning att från risksynpunkt räkna med högre ränta i detta fall än på den allmänna kapitalmarknaden.

Med utgångspunkt från tomträttshavarens uppfattning om att triangeffekten skulle beaktas genom en uppräkning med en faktor 1,77, beräknade HD avgäldsräntan till 5,3 procent, vilken även fick anses inkludera kompensation för att avgälden betalades kvartalsvis. HD fastställde därmed avgälden till 5,3 procent av 28 milj kr., dvs. 1 484 000 kr.

En skiljaktig ansåg att avgäldsräntan endast kunde bestämmas efter en skälighetsbedömning grundad på det utredningsmaterial som framkommit i målet. Med utgångspunkt från en avkastningsränta i intervallet 2,5-3,5 procent och från olika antaganden om den framtida avkastningsökningen kunde rimligen avgäldsräntan uppskattas till lägst omkring 5 procent och högst omkring 6 procent. Enligt den skiljaktige borde avgäldsräntan uppgå till mittvärdet mellan 5 och 6 procent dvs. 5,5 procent, vilket motsvarade en avgäld av 1 540 000 kr.

8. 1986-04-04 Stockholms tingsrätt DF 275; 1987-04-27 Svea Hovrätt DT 14 och DT 34

Bakgrund och yrkanden

Fastigheterna Slåttern 1, Alvdiket 6 och Lilla Gungan 9 i Stockholm hade upplåtits av kommunen för småhusändamål. Kommunen yrkade en avgäld om 6 030 kr för Slåttern 1 och Alvdiket 6 från den 1 oktober 1983 och 6 890 kr för Lilla Gungan 9 från den 1 april 1984. Tomträttshavarna medgav 3 769 resp. 4 306 kr.

Avgäldsunderlaget

Tingsrätten fann vid bedömning av ett ortsprismaterial som framlagts av kommunen att markvärdet borde beräknas till 190 000 kr. I hovrätten var parterna överens om detta markvärde.

Avgäldsräntan

Tingsrätten ställde sig kritisk till den indirekta metod HD använt i rättsfallet NJA 1976 s. 562 och utgick från en realränta om 3 procent som, bl. a. med hänsyn till högre förvaltningskostnader för tomträtter än för andra kapitalplaceringar, uppjusterades till 3,5 procent. Då den avgäld som kommunen yrkat därmed uppnåddes utan uppräknings för triangeleffekten, fastställde tingsrätten, utan att ta ställning till om triangeleffekten borde beaktas, kommunens yrkade avgäld.

I hovrätten var parterna överens om att avgäldsräntan skulle beräknas med utgångspunkt från en realränta om 3 procent. Hovrätten ansåg att en viss uppräknings av realräntan borde göras eftersom det var osäkert om marken kunde anses realvärdesäker. Eftersom kommunens yrkanden som mest motsvarade 3,63 procent av ett markvärde om 190 000 kr saknades enligt hovrättens uppfattning anledning att ta ställning till triangeleffekten. Hovrätten fastställde därmed tingsrättens domslut.

9. NJA 1988 s. 343*Bakgrund och yrkanden*

Den 10 mars 1962 upplät Malmö kommun fastigheten Muskotnöten 10 med tomträtt för enfamiljshus mot en avgäld om 410 kr/år. Kommunen yrkade att avgälden skulle uppgå till 5 250 kr/år fr. o. m. den 1 januari 1986. Tomträttshavaren medgav 4 125 kr/år.

Avgäldsunderlaget

Med utgångspunkt från en av tomträttshavaren åberopad utredning av överlantmätarmyndigheten i Malmö bestämde tingsrätten markvärdet till 150 000 kr. Denna bedömning delades av hovrätten och av HD.

Avgäldsräntan

Tingsrätten konstaterade att kommunens yrkade avgäld motsvarade 3,5 procent av markvärdet. Då detta inte kunde anses oskäligt bestämde tingsrätten avgälden till av kommunen yrkade 5 250 kr/år.

Hovrätten ansåg att i jämförelse med rättspraxis och då tomträttskommitténs föreslagna avgäldsränta om 2,75 procent var kopplad till en årlig uppräknings av avgäldsunderlaget, framstod 3,5 procent inte som någon hög avgäldsränta. Även hovrätten fastställde därmed avgälden till 5 250 kr/år.

HD fann att parternas utredning inte gav grund att utgå från en realränta under 3 procent för perioden 1986 - 2005. HD ansåg att marken måste anses realvärdesäker och biföll därför inte kommunens krav på ett risktillägg. Med hänvisning till 1986 års rättsfall menade HD att av kommunen yrkat tillägg för administrationskostnader fick antas rymmas inom den osäkerhetsmarginal som ränteberäkningen var förknippad med.

Beträffande den s. k. triangeleffekten konstaterade HD att i 1976 års rättsfall hade triangeleffekten diskuterats utifrån tillämpning av en formel som innehöll bl. a. antaganden om kalkylränta och framtida avkastningsökning, dvs. komponenter som också använts för att beräkna avgälden enligt den starkt kritiserade s. k. indirekta metoden. Då utgångspunkten i förevarande mål var en annan och då parternas ståndpunkter inte utgjorde något hinder mot det, fann HD att ett tillägg som kompenserar kommunen för en beräknad markvärdestegring under perioden kunde göras inom ramen för en allmän skälighetsbedömning vid vilken också bostadssociala hänsyn beaktas.

Kommunens begärda avgäld om 5 250 kr motsvarade en avgäldsränta om 3,5 procent på ett markvärde om 150 000 kr. HD ansåg att en avgäld bestämd enligt denna procentsats måste anses skälig.

10. 1986-10-31 Nyköpings tingsrätt DF12; 1987-10-07 Svea hovrätt DT 79*Bakgrund och yrkanden*

Den 30 september 1965 upplät Nyköpings kommun fastigheten Gladan 1 med tomträtt för småhusbebyggelse mot en årlig avgäld av 757 kr/år. Kommunen yrkade att avgälden skulle fastställas till 6 200 kr/år fr. o. m. den 1 oktober 1985. Tomträttshavaren medgav en avgäld om 2 125 kr/år.

Avgäldsunderlaget

Tingsrätten fann att ett av kommunen åberopat ortsprisunderlag pekade på ett markvärde mellan 90 000 och 100 000 kr. Något tillägg för att inte tomträttshavaren betalt anslutningsavgift för vatten och avlopp ansåg tingsrätten inte borde ske, eftersom tomträttshavaren betalt alla de stadgeenliga avgifter som förekom vid tiden för upplåtelsen. Markvärdet bestämdes av tingsrätten till 95 000 kr.

I hovrätten var parterna eniga om att värdet av tomten utan trädgårdsanläggning och va-anslutning uppgick till 95 000 kr. Då anslutningsavgift inte tagits ut av tomträttshavaren ansåg hovrätten att tomträtten upplåtits med rätt till avloppsanslutning. Då värdet av sådan anslutning, beräknat till 15 000 kr, enligt hovrätten borde inräknas i avgäldsgrundande markvärdet bestämdes det till 110 000 kr.

Avgäldsräntan

Enligt tingsrätten borde avgäldsräntan fastställas med utgångspunkt från en realränta om ca 3 procent. Med hänsyn dels till osäkerhet rörande markvärdeutvecklingen, dels till kommunens förvaltningskostnader fann tingsrätten anledning att räkna upp avgäldsräntan till 4 procent. Däremot ansåg tingsrätten att hänsyn inte borde tas till kvar-talseffekten eller till triangeleffekten. Avgälden bestämdes till 4 procent av 95 000 kr, dvs. 3 800 kr.

Hovrätten ansåg att direktavkastningskravet i målet borde ligga en procentenhet högre än de 3 procent som HD räknade med i rättsfallet

NJA 1986 s. 272. Osäkerhetsmarginalen i beräkningen antogs inrymma tillägg för markkapitalets bindningstid och för förvaltningskostnader. Hovrätten ansåg i likhet med tingsrätten att triangeleffekten inte skulle beaktas och fastställde den årliga avgälden till 4 procent av 110 000 kr, dvs. 4 400 kr.

11. 1988-03-10 Stockholms tingsrätt DF70; 1989-07-11 Svea hovrätt DT 59.

Bakgrund och yrkanden

Domen gällde flera industritomter i Lunda industriområde som kommunen upplät med tomträtt. Här refereras domen avseende Virsbo 5, för vilken det sedan år 1975 utgick en avgäld om 18 400 kr/ år. Kommunen yrkade att avgälden skulle uppgå till 84 000 kr från den 1 april 1985. Tomträttshavaren medgav en avgäld om 46 575 kr.

Avgäldsunderlaget

Parterna var överens om att markvärdet uppgick till 1 242 000 kr.

Avgäldsräntan

Tingsrätten fann att de avgälder vid nyupplåtelse som kommunen åberopat inte kunde tillmätas någon betydelse i målet. Enligt tingsrättens uppfattning skulle avgäldsräntan bestämmas med utgångspunkt från den långsiktiga realräntan, varför uppgifter om ett under senare år högre realränteläge måste bedömas med försiktighet. Då någon säker uppskattning om den långsiktiga realräntan inte kunde göras på grundval av vad parterna åberopat i målet, uppskattade tingsrätten denna till 3,5-4 procent.

Tingsrätten ansåg att marken var realvärdesäker sett på lång sikt, varför tillägg för imperfektioner inte skulle göras. Ett av kommunen yrkat tillägg för administrationskostnader fick enligt tingsrättens uppfattning - om det skulle beaktas - rymmas inom osäkerhetsmarginalen. Då parterna var överens om en triangeleffekt om 1,25 bestämde

tingsrätten avgäldsräntan till 4,75 procent, vilket motsvarade en avgäld om 59 000 kr.

Hovrätten ansåg att avgälderna för av kommunen återopade nyupplåtelser inte ensamma kunde läggas till grund för avgäldsbestämningen, eftersom det inte visats vilket markvärde som gällt vid nyupplåtelsen. Inom ramen för en allmän skälighetsbedömning kunde dock dessa avgälder enligt hovrättens uppfattning vara till ledning.

Enligt hovrättens mening skulle avgäldsräntan bestämmas efter jämförelse med räntekraven på från risksynpunkt likvärdiga kapitalplaceringar för den ifrågavarande avgäldsperioden. Med hänvisning till den realräntenivå som gällt under den tid av avgäldsperioden som förflutit, fann hovrätten stöd att utgå från att realräntan under hela avgäldsperioden skulle uppgå till i storleksordningen 4 procent.

Då marken fick antas vara realvärdesäker på lång sikt och då parterna var överens om den s. k. triangeleffekten bestämdes avgäldsräntan till 5 procent. Hovrätten anmärkte att en sådan avgäldsränta framstod som skälig även vid jämförelse med avgälderna för de i målet återopade nyupplåtelseerna. Avgälden bestämdes därmed till 62 000 kr. för Virsbo 5.

12. 1986-10-27 Göteborgs tingsrätt DF 204; 1988-08-12 Hovrätten för Västra Sverige DF 27.

Bakgrund och yrkanden

Den 27 februari 1974 upplät Göteborgs kommun fastigheten Kärra 70:14 med tomträtt för enfamiljshus mot en avgäld om 2 320 kr/år. Kommunen yrkade att avgälden skulle uppgå till 5 448 kr/år fr. o. m. den 15 mars 1984, medan tomträttshavaren yrkade på oförändrad avgäld.

Avgäldsunderlaget

Med utgångspunkt från en av kommunen återopad ortsprisutredning och från ett marktaxeringsvärde, reducerat för anslutningsavgifter och för värdet av tomträttshavarens egna arbeten, fann tingsrätten att markvärdet inte kan anses ha understigit 100 000 kr.

Hovrätten utgick vid sin bedömning från marktaxeringsvärdet, vilket reducerades för va-anslutningsavgifter och trädgårdsanläggning med de värdesteg som taxeringsvärdet påverkats därav i enlighet med reglerna för marktaxering. Efter uppräkningskoefficient (kvoten mellan köpeskillningar och senaste taxeringsvärdet), till aktuell nivå, fann hovrätten att avgäldsunderlaget uppgick till i vart fall 140 000 kr.

Avgäldsräntan

Tingsrätten fann att den yrkade avgälden, om den placerades till 13 procents ränta, skulle innebära att avkastningen på investeringen i marken motsvarade 7,2 procents ränta på ränta. Med en antagen inflation om 4 procent, motsvarade detta en realränta om 3,1 procent. Tingsrätten fann detta vara skälig avgäldsränta och fastställde därmed avgälden till av kommunen yrkade 5 448 kr.

Hovrätten menade att avgäldsräntan skulle bestämmas utifrån den långsiktiga, reala räntenivå på den allmänna kapitalmarknaden om 3 procent som HD kommit fram till i 1986 års rättsfall. Hovrätten fann att ekonomiska och matematiska samband mellan realräntan, markens värdestegring, den allmänna prisutvecklingen och avgäldsperiodens längd motiverade en högre avgäldsränta ju mer markvärdestegringen avvek från den allmänna prisutvecklingen. Med en realränta om 3 procent och en inflation om 6 procent beräknade hovrätten att avgäldsräntan skulle uppgå till 3,8 procent vid en markvärdestegring i samma takt som inflationen och till 6,5 procent vid en markvärdestegring motsvarande hälften av inflationen. Hovrätten framhöll att de faktorer varpå avgäldsräntan grundas inte kan bestämmas med större noggrannhet än att avgäldsräntan till följd härav inte rimligen kan uttryckas exaktare än i hela eller halva procentenheter. Hovrätten bedömde det som osannolikt med en markvärdestegring som skulle avvika från inflationen i så hög grad att avgäldsräntan skulle kunna bli högre än 4 procent. Då 4 procent av ett markvärde om 140 000 kr översteg den yrkade avgälden, fastställde hovrätten tingsrättens dom.

13. 1985-02-26 Stockholms tingsrätt DF 78; 1988-10-17 Svea hovrätt DT 66*Bakgrund och yrkanden*

Stockholms kommun upplät fastigheten Kampementsbacken 1 med tomträtt fr. o. m. den 1 oktober 1961. På fastigheten skulle få uppföras ett flerbostadshus i högst 8 våningar. Den årliga tomträttsavgälden skulle utgöra 51 598 kr.

Kommunen yrkade att avgälden skulle fastställas till 213 000 kr fr. o. m. den 1 juli 1982, medan tomträttshavaren medgav en avgäld om 124 848 kr.

Avgäldsunderlaget

Med hänvisning dels till brister i ett av kommunen åberopat ortsprismaterial, dels till att upplåtelsen avsåg en bostadsrättsförening som upplät lägenheterna till självkostnad, dels till ett sidoavtal om att statlig belåning skulle ske, bestämde tingsrätten avgäldsunderlaget till 4 335 000kr, motsvarande det tomt- och grundberedningsbelopp (TOG-belopp) som läggs till grund för statlig belåning.

Hovrätten uttalade att TOG-beloppet, som är ett schablonbelopp för att bestämma statliga lån, inte kunde anses ha någon direkt koppling till markprisinivån. I stället bestämde hovrätten markvärdet med utgångspunkt från ett av kommunen kompletterat ortsprismaterial och från marktaxeringsvärdena för år 1981 och 1988 till 5 330 000 kr.

Avgäldsräntan

Tingsrätten utgick från en realränta om 3 procent som, under förutsättning att marken var realvärdesäker under 30 år, beräknades motsvara en direktavkastning om 4 procent. Då marken inte kunde anses vara helt realvärdesäker ansåg tingsrätten att avgäldsräntan inte borde sättas lägre än 5 procent. Eftersom en sådan avgäldsränta innebar en avgäld som översteg vad kommunen yrkat, biföll tingsrätten kommunens yrkande.

Hovrätten utgick från en realränta om 3 procent, i enlighet med vad HD funnit i 1986 års rättsfall och då parternas underlag inte talade

däremot. Hovrätten bedömde marken som realvärdesäker, varför ett krav från kommunen om ett risktillägg till realräntan inte bifölls. Med hänvisning till rättsfallet NJA 1988 s. 343 ansåg hovrätten det skäligt att triangeleffekten bör kunna beaktas då det gäller avgäld för en flerbostadsfastighet. Hovrätten konstaterade att den yrkade avgälden motsvarade en avgäldsränta om 4 procent, vilken hovrätten därmed fann skälig.

Bestämning av marktaxeringsvärdet

1 Grundläggande bestämmelser

De grundläggande bestämmelserna för fastighetstaxering finns angivna i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). För taxeringen utfärdas dessutom föreskrifter och anvisningar av riksskatteverket och länsskattecheferna i resp. län.

Taxeringsvärdet skall, bortsett från vissa speciella undantag, bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av marknadsvärdet. Marknadsvärdet definieras som det pris som sannolikt betingas vid en försäljning på den allmänna marknaden. Värderingen skall avse det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän fastighetstaxering sker och skall göras med hjälp av gängse fastighetsekonomiska värderingsmetoder. I första hand skall värdering ske genom den s. k. ortsprismetoden, i andra hand genom den s. k. avkastningsmetoden och i tredje hand genom den s. k. produktionskostnadsmetoden.

Vid taxering av en bebyggd fastighet skall såväl mark- som byggnadsvärdet bestämmas. Markvärdet skall bestämmas som om marken var obebyggd. Byggnadsvärdet är det mervärde som fastigheten har på grund av att den är bebyggd.

Enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen skall alla byggnader indelas i byggnadstyper. Dessa är småhus, hyreshus, ekonomibyggnad, industribyggnad, specialbyggnad och övrig byggnad. Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer klassas som småhus. Till sådan byggnad skall höras komplementhus såsom garage, förråd eller annan mindre byggnad. Hyreshus är byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus. Industribyggnad är byggnad som är inrättad för industriell verksamhet.

Mark skall enligt 2 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen indelas i följande ägoslag. Tomtmark, exploateringsmark, täktmark, åkermark,

betesmark, skogsmark, skogsimpediment och övrig mark. Tomtmark är mark som upptas av småhus, hyreshus, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m. m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Byggnader och ägoslag skall taxeras med utgångspunkt i "riktvärdet". Riktvärdena bestäms för kombinationer av vissa grundläggande "värdefaktorer", vilka är egenskaper knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet. Riket skall indelas i "värdeområden", inom vilka inverkan av värdefaktorena i allt väsentligt skall vara lika. Riktvärden bestäms för en normaltomt i varje värdeområde. Från detta riktvärde och med hjälp av regler för hur avvikelser från normatomten skall beaktas kan ett riktvärde beräknas för varje tomt i värdeområdet. Föreligger värdefaktorer som inte särskilt har beaktats vid bestämning av ett sådant riktvärde och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet skall detta värde justeras - "justering för säregna förhållanden".

I det följande redovisas närmare hur marktaxeringsvärden bestäms för bebyggda småhus-, hyreshus- och industrifastigheter.

2 Småhusfastigheter

2.1 Fastighetstaxeringsvärden

För småhusfastigheter bestäms markvärdet och byggnadsvärdet oberoende av varandra. Summan av mark- och byggnadsvärdena utgör det sammanlagda taxeringsvärdet för småhusfastigheten.

2.2 Värdefaktorer vid bestämning av markvärdet

Allmänt

Markvärdet skall alltid bestämmas med utgångspunkt från sex värdefaktorer, nämligen typ av bebyggelse, storlek, speciell belägenhet, vatten och avlopp samt fastighetsrättsliga förhållanden. För dessa värdefaktorer finns, med undantag för storlek, en klassindelning. Samma indelning används i hela riket. En tomts egenskaper beskrivs således

genom angivande av vilka klasser olika värdefaktorer tillhör. Man talar då om en tomts klassdata.

Även andra värdefaktorer beaktas vid bestämning av marktaxeringsvärdet. Det kan gälla t.ex. bullermatta från en flygplats för en hel ort eller ett helt område. I sådant fall kommer det till uttryck i riktvärdet för det aktuella värdeområdet genom att bullret inverkar på ortspriserna. På motsvarande sätt kommer också värdet av att fastigheten har del i gemensamhetsanläggning till uttryck i riktvärdet om alla småhusen i värdeområdet har del i gemensamhetsanläggning.

Typ av bebyggelse

Med typ av bebyggelse avses om tomtmarken är avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Tre klasser förekommer, nämligen friliggande hus (F), kedjehus m. m. (K) och radhus (R).

Med friliggande hus avses småhus som är uppfört eller avses att uppföras helt fristående och där avståndet mellan bostadsdelarna inom detaljplaneområdet i regel uppgår till minst 9 m.

Med kedjehus m. m. avses småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus (t. ex. kedjehus, kopplade hus, atriumhus, parhus, och grändhus).

Med radhus avses småhus där bostadsdelarna är sammanbyggda i rad med varandra.

Inom ett värdeområde med både friliggande hus och kedjehus anges normalt samma riktvärde för friliggande hus och kedjehus. Det sammanhänger med att det kan vara svårt att skilja på inverkan av värdefaktorn storlek och typ av bebyggelse. Förekommande värdeskillnader beaktas då genom värdefaktorn storlek. Inom ett riktvärdeområde anges riktvärde för alla förekommande slag av småhus. Om riktvärdeangivelsen avser samtliga typer av bebyggelse anges "FKR" framför normaltomtens storlek. Om riktvärdet avser en klass anges det med resp. bokstäver, t. ex. F, K eller R.

Storlek

Med storlek avses tomtmarkens areal i kvadratmeter. Fr. o. m. 1990 års allmänna fastighetstaxering (AFT 90) skall riktvärdet för värdeområdet anges för en normal, genomsnittligt stor tomt inom värdeområdet. Hänsyn till enskilda tomters storlek tas genom att riktvärdet ökas eller minskas då tomtstorleken är större resp. mindre än normaltomten. Ändringsbeloppet i kronor per kvadratmeter anges på riktvärdekartan för varje värde för tomtmark. Ändring av riktvärdet ska dock endast ske nedåt till halva normaltomtens storlek och uppåt till dubbla normaltomtens storlek. Under halva normaltomtens storlek och över dubbla normaltomtens storlek är således riktvärdet oberoende av storleken.

Undantagsvis, då indelningen av obebyggd tomtmark inom kvarter inte överensstämmer med fastighetsindelningen, kan normaltomtens riktvärde anges som ett värde per kvm tomtmark.

Avrundning av riktvärden skall göras nedåt till närmast hela tusental kronor.

Speciell belägenhet

Klassificeringen av värdefaktorn speciell belägenhet är begränsad till att avse läget i förhållande till strand. Klass 1, strand, innebär att tomten ligger vid hav, insjö eller vattendrag eller inom 50 m från strandlinjen och mellanliggande område därvid utgör naturmark, ej avsett för bebyggelse eller bilväg. Klass 2, strandnära, innebär att tomtens byggnadsplats ligger högst 150 m från strandlinjen och området fram till strandlinjen inte används för sammanhängande bebyggelse eller för verksamhet som medför att området inte är tillgängligt. Klass 3, ej strand, innebär att tomt som ej klassificerats som strand eller strandnära.

På riktvärdekartan anges belägenhetsfaktorerna i tur och ordning för belägenhetsklasserna strand, strandnära resp. ej strand. Belägenhetsklassen för normaltomten betecknas 1,0.

Vatten och avlopp

Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning tomtmarken har tillgång till dricksvatten året runt, och avlopp, dvs. wc-avlopp som godkänns av miljö- och hälsovårdsnämnd. Med kommunal anläggning avses sådan vatten- och avloppsanläggning som omfattas av lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Övriga anläggningar för vattenförsörjning och WC-avlopp är enskilda.

Vid AFT 90 indelas denna värdefaktor i sex klasser. Klass 1 innebär att fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. Klass 2 innebär enskilt avlopp och kommunalt vatten alternativt kommunalt avlopp och enskilt vatten året runt. Klass 3 motsvarar enskilt vatten året om och enskilt avlopp. Fastigheter i klass 4 har tillfredsställande vatten året om men saknar WC-avlopp. Fastigheter i klass 5 har vatten under den tid som tomten (fritidstomt) normalt utnyttjas men saknar WC-avlopp. Klass 6 innebär att vatten och avlopp saknas.

I riktvärdeangivelsen anges den klasstillhörighet som normalt tomten förutsätts ha. Vidare anges på riktvärdekartan skillnaden i riktvärde mellan två på varandra följande VA-klasser. Värdeskillnaden mellan klasserna VA 1 och VA 6, som normalt skall svara mot 75 procent av kostnaden för anslutning till kommunal VA-anläggning, är således lika med fem korrigeringsbelopp. Korrigeringsbelopp skall anges i jämna 2000 tal kronor.

Om normaltomten för ett värdeområde tillhör klass 2 och den tomt som skall taxeras tillhör klass 4 skall riktvärdet minskas med två korrigeringsbelopp.

Fastighetsrättsliga förhållanden

Med fastighetsrättsliga förhållanden avses om tomten utgör självständig fastighet eller inte. Utgör inte tomtmarken självständig fastighet skall hänsyn tas till möjligen att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Klassindelning skall därvid göras så att klass 1 motsvarar självständig tomt, dvs. tomt som utgör särskild fastighet. Klass 2 innebär att tomten inte är självständig men är avstyckningsbar, dvs. bedöms kunna bilda självständig fastighet. Klass 3 motsvarar tomt som ej bedöms kunna bilda självständig fastighet.

Riktvärdet för normaltomten förutsätts alltid motsvara självständig fastighet (klass 1). Från tomter i klass 2 görs ett avdrag med 10 000 kr från värdet i klass 1. Riktvärdet för klass 3 utgör 50 procent av riktvärdet för klass 1, dock ej överstigande värdet av motsvarande tomt i klass 2.

2.3 Riktvärdet för tomtmark för småhus

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt eller, om särskilda skäl föreligger, av en kvadratmeter tomtmark. Vid 1990 års allmänna fastighetstaxering (AFT 90) skall alltid riktvärdet anges i hela tusental kronor.

Normaltomten förutsätts alltid vara omedelbart bebyggbar och utgöra en självständig fastighet. Storlek, vatten- och avloppsförhållanden och speciell belägenhet kan dock variera. Om olika typer av bebyggelse förekommer inom ett värdeområde och riktvärdet inte är oberoende av bebyggelsetypen måste en normaltomt för varje bebyggelsetyp anges. Beträffande andra egenskaper förutsätts att de är av sådan beskaffenhet som i genomsnitt eller i huvudsak råder inom värdeområdet. Ett värdeområde för småhus består normalt av 20 - 100 fastigheter.

Normaltomtens klassdata anges på riktvärdekartan genom att en riktvärdeangivelse anges för varje typ av bebyggelse inom ett värdeområde.

FK800, 90 000/ 30
B 2.0/1.5/1.0, VA1/12 000

Detta uttryck innebär att riktvärdet för en normaltomt med ett friliggande hus (F) eller ett kedjehus (K) är 90 000 kr. om tomtarealen är 800 kvm. 30 är det belopp i kr/kvm med vilket man skall öka eller minska riktvärdet då en tomt är större eller mindre än riktvärdet. B 2.0/1.5/1.0 anger med vilken faktor värdet för tomter i belägenhetsklasserna 1, 2 resp. 3 skall multipliceras. VA1 anger att tomten tillhör VA-klass 1. 12 000 är skillnaden i riktvärden mellan två närliggande VA-klasser. Skillnaden mellan VA1 och VA6 är således fem korrigeringsbelopp.

Övriga slag av värdepåverkande belägenhetsfaktorer som har enhetlig värdeinverkan inom ett område och som är svårare att klassificera och därför passar bättre för en individuell bedömning, t. ex. immissioner såsom buller och liknade negativa inslag, skall beaktas genom områdesindelning.

Andra värdefaktorer, som inte kommit till uttryck vid riktvärdesbestämningen och som endast gäller enstaka fastigheter, beaktas vid den justering för särskilda förhållanden som tidigare nämnts. Justering skall göras om skillnaden i värde uppgår till minst 10 000 kr. I riksskatteverkets anvisningar för AFT 90 anges att sådan justering bör göras för obebyggda tomter om den ej är omedelbart bebyggbar och om extraordinära grundläggningsförhållanden föreligger. Justering skall också kunna ske för kostnad att riva saneringsfastighet, för extremt svårutnyttjad tomt, om trädgårdsanläggning saknas helt eller om tomten har en exklusiv trädgårdsanläggning, för svimningpool utomhus, om gatukostnad ej erlagts, om väg eller om el till tomten saknas samt om tomten belastas med servitut.

Riktvärdet för varje tomt i värdeområdet bestäms utifrån riktvärdeangivelsen för normaltomten för aktuell bebyggelse. Korrigering sker i följande turordning *dels* för avvikelse i storlek med angivet värde per kvm (avrundning görs nedåt till jämna tusental kronor), *dels* för speciell belägenhet med angiven procentsats (avrundning görs nedåt till jämna tusental kronor), *dels* för avvikelse från angiven VA-klass, *dels* för tomt som inte utgör självständig fastighet.

Vid bestämning av marktaxeringsvärdet för en enskild fastighet kan, som tidigare nämnts, det beräknade riktvärdet justeras för s. k. säregna förhållanden.

2.4 Förfarandet vid fastighetstaxering av småhus

Fastighetstaxeringen genomförs i två etapper, dels förberedelsearbetet där hjälpmedlen i form av riktvärdekartor och riktvärdetabeller tas fram, dels en andra etapp där taxeringen av enskilda fastigheter genomförs.

Under förberedelsearbetet skall en arbetsgrupp bestående av fastighetstaxeringsnämnden tillsammans med en "värderingstekniker" från statens lantmäteriverk beräkna och föreslå värdeområden och rikt-

värdekartor för småhustomter. Riktvärdena och värdeklasser föreskrivs av länets skattechef den 1 oktober året före taxeringen. Den värdeområdesindelning som skattechefen beslutat kan inte överklagas. Länsskattechefen utfärdar också anvisningar för fastighetstaxeringen.

Lantmäteriverket får uppgifter om försäljning av fastigheter. Uppgifterna om försålda fastigheter och köpeskillingar i taxeringsdistriktet delges under förberedelsearbetet resp. taxeringsnämnd och värderingstekniker och läggs till grund för bestämning av riktvärdena.

Tabell 1 Samband mellan markvärde och normerad köpesumma.

Värdenivå (normerad köpesumma)	Riktvärde för normaltomt (1000 kvm inkl. VA)	Markvärde Norm.köpesumma (%)
300 000	17 000	6 %
350 000	30 000	9 %
400 000	45 000	11 %
450 000	60 000	13 %
500 000	70 000	14 %
550 000	85 000	16 %
600 000	100 000	17 %
650 000	115 000	18 %
700 000	130 000	18 %
750 000	140 000	19 %
800 000	155 000	20 %
850 000	170 000	20 %
900 000	185 000	20 %
1 000 000	210 000	21 %
1 100 000	240 000	22 %
1 200 000	270 000	22 %
1 300 000	295 000	23 %
1 400 000	325 000	23 %
1 500 000	350 000	23 %
1 600 000	380 000	24 %
1 700 000	405 000	24 %
1 800 000	435 000	24 %
1 900 000	465 000	24 %
2 000 000	490 000	25 %

Marktaxeringsvärdet skall i princip bestämmas enligt gängse värderingsmetoder med utgångspunkt från uppgifter om priserna på obebyggd tomtmark. Inom vissa områden saknas emellertid sådana prisuppgifter på grund av att försäljning av obebyggd tomtmark inte ägt rum. Däremot föreligger vanligen uppgifter om priserna för bebyggda fastigheter. Med utgångspunkt från de områden där prisuppgifter för både obebyggd tomtmark och bebyggda fastigheter föreligger har ett samband mellan mark- och totalvärde kunnat konstateras. Detta samband redovisas i tabell 1. Med utgångspunkt från detta samband har man kunnat bilda sig en uppfattning om vilket markvärde man normalt har att räkna med vid ett givet totalvärde för en normfastighet. Detta anses vara bästa tillgängliga metod för att kunna bestämma markvärdet för bebyggda fastigheter i områden där prisuppgifter för obebyggd tomtmark saknas. Eventuella brister, som en sådan metod kan anses vara behäftad med, anses även gälla andra sätt att värdera mark i de fall prisuppgifter om obebyggd tomtmark inte föreligger.

Riktvärdena bestäms i hög grad av det erhållna ortsprisunderlaget och av värderingsmetoderna. Taxeringsnämndernas påverkan består i huvudsak att genom lokalkännedom o. d. veta vad som är normala köp och om det skett förändringar i distriktet som ger anledning till ändring av värdeområdena. Taxeringsnämnderna har med föreliggande ordning endast marginellt utrymme att frångå de riktvärden som anges i den nämnda tabellen, såvida det inte föreligger köp av obebyggda tomter inom området att hänvisa till. Det hindrar inte att taxeringsnämnderna iakttar en viss försiktighet vid bedömning av marktaxeringsvärdet i osäkra fall, inte minst med hänsyn till risken för överklaganden. Taxeringsnämnderna får givetvis inte därvid frångå principen att taxeringsvärdet skall motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Bestämmelsernas utformning innebär att det inte föreligger något utrymme för subjektiva bedömningar vid bestämning av riktvärdena, som skulle kunna leda till obefogade skillnader mellan fastigheterna. Skulle taxeringsnämnderna i sitt förslag till riktvärden för marken i ett värdeområde i alltför hög grad avvika från tabellens riktvärden, ökar sannolikheten att länsskattechefen gör de justeringar som krävs för att få enhetlighet i länet. Det är en naturlig följd av bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen och önskemål om enhetliga bedömningar i länet och riket.

Efter det att länsskattechefen fastställt riktvärdena, värdeklasserna och anvisningarna i oktober året före taxeringsåret, återstår endast begränsat utrymme för avvikelser från riktvärdena. Vid taxeringen av marken för en enskild fastighet fastställs marktaxeringsvärdet med utgångspunkt från de ovan angivna riktvärdena, värdeklasserna och anvisningarna. För att avsteg från detta skall ske vid den enskilda taxeringen, krävs att det av fastighetsdeklarationen framgår att det i det enskilda fallet föreligger "säregna förhållanden". Med säregna förhållanden avses som tidigare nämnts sådana värdefaktorer som påtagligt inverkar på marknadsvärdet men som inte beaktas vid riktvärdets förändring. För att det skall få påverka taxeringsvärdet krävs vidare att påverkan åtminstone motsvarar 10 000 kr. De avvikelser från riktvärdena som förekom vid AFT-81 till följd av uppgifter i deklarationen berodde oftast på att tomten inte var färdigställd.

Taxeringsnämndernas beslut kan överklagas till länsrätten, kamrarrätten och slutligen till regeringsrätten. Besvär över marktaxeringsvärdet förekommer dock sällan. Det anses bero på att det knappast går att nå framgång med besvär över marktaxeringsvärdet, om man inte kan påvisa rena felaktigheter. Bestämningen av marktaxeringsvärdet är strikt reglerad och lämnar mindre utrymme för skönsmåssiga bedömningar än beträffande byggnadsvärdet. Det är framför allt en följd av att värdefaktorerna för marken är mer objektiva och av de regler utformats för bestämning av marktaxeringsvärdet då ortsprisunderlaget är bristfälligt.

3 Hyreshus- och industrifastigheter

3.1 Fastighetstaxeringsvärden

Hyreshusfastigheter

Vid fastighetstaxering av hyreshus görs bedömningar dels av marktaxeringsvärdet, dels av det totala taxeringsvärdet. Byggnadstaxeringsvärdet bestäms genom att marktaxeringsvärdet dras från det totala taxeringsvärdet. Värdena får dock inte bestämmas så att byggnadstaxeringsvärdet blir negativt.

Industrifastigheter

Marktaxeringsvärdet för industrifastigheter bestäms på det sätt som beskrivs i avsnitt 3.2 och 3.3.

Mot bakgrund av den mycket skiftande karaktären på landets industribyggnader används vid värderingen såväl en avkastningsbaserad metod som en metod baserad på produktionskostnader. Avkastningsmetoden används för industribyggnader av mer ordinär typ, dvs. för mer än 90 procent av det totala antalet industribyggnader i landet. Produktionskostnadsmetoden används för resterande del av industribyggnadsbeståndet och övriga byggnader. Till dessa byggnader hör bl. a. bensinstationer, byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion, samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktären av hus (cisterner, berggrum, kranar etc.).

Om värdering skall ske enligt avkastningsmetoden skall hela fastighetens värde bestämmas med hjälp av avkastningsmetoden. Det totala värdet blir främst beroende av byggnadens ålder, lokaltyp i byggnaden och lokalernas standard. Industribyggnadens värde bestäms genom att markvärdet dras från det på nämnda sätt beräknade totala fastighetsvärdet.

Om värdering skall ske enligt produktionskostnadsmetoden beräknas byggnadens tekniska nuvärde. Det tekniska nuvärdet bestäms genom att byggnadens återanskaffningskostnad multipliceras med en nedräkningsfaktor som är beroende av byggnadens ålder, byggnadskategori och ortstyp. Industrifastighetens totala taxeringsvärdet bestäms i dessa fall som summan av marktaxeringsvärdet och byggnadstaxeringsvärdet.

3.2 Indelning i värdeområden av tomtmark för hyreshus och industri

Allmänt

Generellt skall värdeområdena indelas utifrån de skillnader i prisnivå som föreligger för tomtmark. Ett värdeområde skall avgränsas så att variationer i marknadsvärdet i allt väsentligt är hänförliga till skillnad i de värdefaktorer som gäller för hyreshus resp. industrifastigheter.

Fastigheternas beskaffenhet inom värdeområdet bör vara så enhetlig som möjligt. Mot detta får dock ställas önskemålet om ett stort an-

tal försäljningar inom området. Även om antalet köp understiger det önskade, vilket är det normala för obebyggd tomtmark, sker ändå indelning, där jämförelser över värdeområdesgränser ger tillräcklig ledning för att bestämma värdenivån.

Marknadsvärdena skall i första hand bedömas med utgångspunkt från köp av obebyggda fastigheter. I den mån köp saknas måste skillnader i prisnivå uppskattas på annat sätt. Då ortsprisunderlaget inte ger någon ledning skall områdesavgränsningen göras med utgångspunkt från hur marknadsvärdet erfarenhetsmässigt varierar.

Hyreshus

Värdefaktorerna för tomtmark för hyreshus är dels typ av bebyggelse, dels typ av våningsplan. Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på tomtmarken är avsedd för, bostäder eller lokaler. Med typ av våningsplan avses utformning och belägenhet inom byggnaden. Typ av våningsplan skall indelas i klasserna bottenvåning och övriga våningsplan.

Det som främst påverkar marknadsvärdet för mark för hyreshus är läget i förhållande till tätort, tätortscentrum, kommunikationer och till affärscentra, affärsgator etc.samt bestämmelser om markanvändning såsom typ av byggnadsrätt, t. ex. fördelning bostäder/lokaler.

Områdesavgränsningen görs i övrigt med lokalkännedom och med hjälp av olika hjälpmedel. Sådan hjälpmedel utgörs av kommunernas bestämmelsekartor och detaljplaner. Påtagliga nivåskillnader i marknadshyra för kontors- och affärslokaler indikerar skillnader i markvärde. Hyresuppgifter som samlas in för försålda fastigheter kan utnyttjas. Länsbostadnämndernas indelning i olika zoner och speciella områden för bestämning av vilka markkostnader som skall inräknas för statliga bostadslån, kan också ge ledning för områdesindelningen, dock främst avseende tomtmark för bostadsändamål.

Industrifastigheter

För tomtmark för industrifastigheter är värdefaktorn typ av bebyggelse. Med typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen är avsedd för, såsom industribyggnad, växthus, bensinstation eller dylikt. Vid

1988 års taxering gjordes en uppdelning av värdefaktorn typ av bebyggelse i två klasser, nämligen industribebyggelse och bensinstation.

För mark för industrifastigheter påverkas marknadsvärdet dels av läget i förhållande till tätort, tätortscentrum etc och till transportmöjligheter såsom trafikled, järnväg, hamn, kollektivt trafikmedel etc., dels av planbestämmelser såsom storlek av byggnadsrätt, miljörestriktioner och teknisk försörjning såsom vatten- och avloppsstandard m. m.

Kommunens prissättning på tomtmark för industriändamål anses som regel kunna ge den mest värdefulla informationen såväl vid områdesindelningen som vid bestämningen av värdenivån. Förutsättningen härför är att kommunen ifråga har god tillgång på ledig industri- mark vilken omedelbart kan bebyggas. Inom det äldre beståndet av industrifastigheter kan även utnyttjas köpeavtal som lagts till grund för fastighetsreglering. Eftersom fastighetsreglering ofta utnyttjas för att möjliggöra utökad bebyggelse, förbättrade utfartsmöjligheter etc. och därvid avser marginella tomtmarksarealer kan detta markvärde överstiga genomsnittsvärdet för tomtmark i området. Därför uppmanas till viss försiktighet då tomtmarksvärden från fastighetsregleringar utnyttjas.

Områdesavgränsningen får i övrigt göras med lokalkännedom och med hjälp av olika hjälpmedel. Sådan hjälpmedel utgörs av kommunernas bestämmelsekartor. Bestämmelsekarta skall användas för att avgränsa områden med detaljplan, vilka normalt har en bättre standard vad avser teknisk försörjning, transportförhållanden m. m. Vid områdesavgränsningen kan även kommunöversikt, karta över kommunens vatten- och avloppsnät och andra översiktliga planer ge värdefulla upplysningar.

3.3 Riktvärdet för tomtmark

Vid bestämning av riktvärdet skall förutsättas att tomtmarken skall bebyggas omedelbart och att tomten har tillgång till vatten och avlopp och till gata eller väg. Om andra förutsättningar gäller skall det anges på riktvärdekartan. Det förutsätts vidare att tomten även beträffande andra egenskaper är av sådan beskaffenhet som i huvudsak råder inom värdeområdet. Med andra egenskaper avses sådana egenskaper som

kan bedömas ha betydelse för marknadsvärdet. När det gäller industrimark framhålls därvid att den t.ex. ifråga om storleken, omfattningen av hårdgjorda ytor, förekomst av stängsel, elanslutning etc., skall vara av sådan beskaffenhet som i huvudsak råder inom värdeområdet.

Riktvärdet för tomtmark för hyreshus och industrier skall anges antingen i kr/ kvm tomtareal eller i kr/kvm byggrätt. Vilket av alternativen som skall användas för värdeområdet avgörs av hur prisbildningen på marknaden sker. I fråga om tomtmark för industri anses som regel tomtarealen ha de största betydelsen för priset.

Värde i kr/kvm byggrätt, som används främst för hyreshus, kan anges lika för all byggrätt eller olika för lokaler och bostäder. Då byggrätten för lokaler särskiljs anges riktvärdet lika för alla lokaler eller olika för lokaler i bottenvåningen resp. i övriga våningar. Med byggrätt avses den rätt som föreligger att uppföra en ny byggnad på tomten. Byggrätten mäts i kvm bruttoarea ovan mark. För bebyggda tomter skall enligt huvudregeln byggrätten bestämmas till storleken av befintlig byggnad. Om den byggrätt som tillåts i gällande detaljplan skulle ge väsentligt högre värde än den utnyttjade byggrätten, bör byggrätten bestämmas till storleken av den enligt planen tillåtna. Även för obebyggda tomter bestäms byggrätten till storleken av den enligt gällande detaljplan tillåtna byggrätten.

Val av riktvärden skall i första hand ske med ledning av ortspriser för obebyggda fastigheter. Ortsprismaterialet räknas om till värdeårets prisnivå. Slutsatser om prisutveckling från köpetidpunkten till värdeåret skall i första hand dras ur köpeskillingsmaterialet för området i fråga. Också annan information, t. ex. ifråga om prisutvecklingen för bebyggda hyresfastigheter i området, kan utnyttjas för att korrigera prisutvecklingen på obebyggd tomtmark. Vid osäkert ortsprisunderlag användes vid 1988 års fastighetstaxering vissa av riksskatteverket angivna omräkningstal för omräkning till 1986 års (värdeåret) prisnivå.

Ortsprismaterialet skall korrigeras för om köpesumman avser bebyggd tomtmark där byggnaden avses rivas. Vid 1988 års taxering angavs att normal rivningskostnad för hyreshus kunde uppskattas till 100-150 kr/kvm bruttoarea. För industrier angavs att normal rivningskostnad kunde uppskattas till 10-120 kr/kbm för enkla byggnader och 20-30 kr/kbm för normala byggnader.

Saknas tillgång till vatten och avlopp skall korrigering för detta göras med utgångspunkt från gällande anslutningsavgifter eller uppskattad kostnad för vatten och avlopp. På motsvarande sätt korrigeras om tillgång till gata/väg saknas med hjälp av uppgifter om aktuell avgift för gata/väg eller uppskattad kostnad för att bygga väg fram till tomten. De korrigerade köpesummorna uttrycks som kr/kvm byggnadsrätt eller i förekommande fall som kr/kvm tomtareal.

För industrier skall korrigering också göras för olika markanläggningar. Härvid framhålls att kostnaden för hårdgörning av markytan är en stor post. Vid 1988 års taxering angavs att kostnaden för asfaltering inkl. bärlager och grovplanering torde variera mellan 150-250 kr/kvm beroende på tomtens beskaffenhet, belägenhet i landet m. m. Vid denna beräkning ska den för värdeområdet normala förekomsten av hårdgjorda markytor beaktas såvida området i huvudsak är exploaterat. Vidare framhålls kostnaden för industritängsel som inför 1988 års taxering antogs variera mellan 150-200 kr/löpmeter, vilket för ordinära industritomter antogs motsvara en kostnad av 10-20 kr/kvm tomtareal.

Länsbostadsnämndens markkostnadsbelopp kan också ge ledning för bestämmandet av riktvärdena för mark till hyreshus. I låneunderlaget för statliga bostadslån ingår kostnader för mark och för att ställa ordning marken för bebyggelse. För varje kommun eller del av kommun bestäms dessa kostnader till fasta belopp som fastställs av länsbostadsnämnden. Beloppen är fastställda för olika hustyper och i förekommande fall för olika delområden inom kommunen. Vid bedömning av tomtmarksvärdet för hyreshus är beloppen för hus med minst tre våningar mest användbara som utgångspunkt. Eftersom markkostnadsbeloppen grundar sig på kommunens kostnader kan de inte direkt läggas till grund för att bestämma markvärdena. Jämförelse med kommunens priser och ortsprismaterialet skall därför alltid ske.

När det gäller mark för hyreshus kan också ortspriser för ombyggnadsobjekt läggas till grund för bestämning av riktvärdena. I större tätorter överläts ofta äldre fastigheter för ombyggnad och upprustning. Marknadsvärdenivån kan bedömas i kr/kvm lägenhetyta. Vid bestämning av riktvärdet för tomtmark i områden där ombyggnadsobjektet förekommer kan marknadsvärdenivån för dessa utgöra en referenspunkt till hjälp för rimlighetsbedömning. Om andra uppskattningar ej är möjliga och om köpeskillingen för nybebyggda

eller relativt nybebyggda fastigheter är känd kan en bedömning av markvärdet göras genom att totalvärdet fördelas mellan mark och byggnad mot bakgrund av byggnadskostnad och markexploateringskostnad.

Jämförelse med omkringliggande områden samt andra delar av länet skall alltid ske. Jämförelser med angränsande län skall också ske om prisbildningen bedöms som likartad.

Efter det att riktvärdet för en normaltomt i ett värdeområde bestämts på ovan nämnda sätt skall riktvärdena för varje enskild tomt bestämmas. Det görs genom att med utgångspunkt från värdeområdets riktvärde göra omräkningar med hjälp av värdefaktorerna. För hyreshusfastigheter avläses det riktvärde på riktvärdekartan som svarar mot värdefaktorerna typ av bebyggelse och typ av våningsplan. För industrifastigheter avläses riktvärdet för värdefaktorn typ av bebyggelse som för normaltomten i värdeområdet anges antingen för tomtmark för industriändamål eller, vilket var det vanligaste, för tomtmark för bensinstationer resp. övrig industri.

Det totala riktvärdet för en tomt erhålls genom att de angivna riktvärdena multipliceras med byggrättens alternativt tomtarealens storlek. För varje värderingsenhet skall resultatet avrundas till närmast lägre belopp i en fastställd värdeserie.

Som framhållits inledningsvis finns det möjlighet att vid bestämningen av marktaxeringsvärdet göra justering för "särskilda förhållanden". Hänsyn kan därmed tas till sådana egenskaper som inte beaktats vid riktvärdets bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet.

3.4 Förfarandet vid fastighetstaxering

Förfarandet vid fastighetstaxering av hyreshus är i huvudsak detsamma som i avsnitt 2.3 beskrivits beträffande småhusfastigheter.

Till skillnad från småhus är det dock inte för hyreshus- och industrifastigheter möjligt att kunna bestämma markvärdet med utgångspunkt från ett konstaterat samband mellan markvärde och fastighetens totala värde. Detta har inneburit att i de fall det saknats ett tillfredsställande underlag har markvärdena inte kunnat anges utan stor osäkerhet. Det har framför allt kommit att gälla tätorternas centrala de-

lar eller andra färdigbyggda områden där försäljning av obebyggd mark inte förekommer. För att undvika en stor mängd överklaganden avseende marktaxeringsvärdena har dessa bestämts med sådan försiktighet att de i många fall får anses understiga 75 procent av marknadsvärdet.

PM angående möjligheterna att bestämma marknadsvärdet av obebyggd tomt med utgångspunkt från marknadsvärdet av en nybebyggd fastighet och kostnaderna att uppförda byggnaden.

Inom vissa områden t. ex. Nedre Norrmalm finns inte några obebyggda tomter. Om man i tomträttssammanhang önskar uppskatta vilket marknadsvärde en obebyggd tomt skulle ha, måste man göra detta antingen utifrån konstaterade ortspriser inom likartade områden eller med ledning av en avkastningskalkyl som utgår från avkastningen av fastigheten i bebyggt skick, en s. k. hypotetisk avkastningskalkyl. Denna pm avser att belysa hur en sådan investeringskalkyl skulle kunna göras och att ge några exempel på vilka tomtvärden som skulle erhållas för kommersiella fastigheter vid olika förutsättningar.

Prisbildningen för obebyggda, byggklara tomter kan förutom av tillgång och efterfrågan förutsättas vara i första hand beroende av den avkastning som fastigheterna kan ge i bebyggt skick och kostnaderna att bebygga fastigheterna. Skälet härtill är att ägaren kan få avkastning av sin obebyggda tomt endast genom att bebygga den. Det är därför också mest naturligt att utforma en beräkning av värdet för en obebyggd tomt så att värdet i princip beräknas som skillnaden mellan värdet av fastigheten i nybebyggt skick och kostnaden för att bebygga fastigheten. Rent teoretiskt kan en sådan värderingsmetod ej heller angripas, eftersom den bestämmer värdet som skillnaden mellan nuvärdet av framtida in- och utbetalningar vid en sannolik framtida användning. Om köp av nybyggda fastigheter saknas eller är fåtaliga bör prisnivån för fastigheter med äldre byggnader kunna utnyttjas vid bestämningen av värdet av en nybyggd fastighet. Däremot kan en värdebestämning där värdet av en obebyggd tomt bestäms som skillnaden mellan värdet av en fastighet med en äldre byggnad och en byggnadskostnad som reducerats med hänsyn till byggnadens ålder och modernitet sägas vara ologisk. Skälet härtill är att den inte

anknyter till något reellt förvaltningsalternativ. I en investeringskalkyl för en obebyggd tomt förekommer inte en byggnadskostnad av det sistnämnda slaget.

För att mera i detalj kunna diskutera konstruktionen av en investeringskalkyl för en tomt och storleken av de i kalkylen ingående värdefaktorerna redovisas först vilket innehåll som tillagt vissa termer i denna pm.

Precisering av vissa använda termer.

Byggklar tomt =

Tomt för vilken bygglov kan påräknas omgående (detaljplan finns) och för vilken erforderliga va- och gatuarbeten är utförda. Vidare förutsätts att extraordinära grundläggningsarbeten är utförda eller att sådana inte är behövliga. Husprojekteringen är inte påbörjad.

Byggnadskostnad (B) =

Den kostnad som en byggherre har att erlagga vid en totalentreprenad avseende byggklar tomt, om hela kostnaden erläggs först när byggnaden är färdig.

Projektering av byggnaden ingår entreprenaden. Kostnaden beaktar räntor under byggtiden samt entreprenörens vinst och risk.

Byggnadstid =

Normal tidsåtgång från det att en byggklar tomt inköps för att utan onödigt tidsutdräkt bebyggas och till dess byggnadsarbetena är avslutade.

Markvärde (M) =

Marknadsvärde av byggklar tomt.

Totalvärde (T) =

Marknadsvärde av nybyggd fastighet med en hyresavkastning, som kan anses normal med hänsyn byggnadens läge, standard, storlek och utformning i övrigt.

Nettohyra (H) =

Marknadshyra minus kostnader för drift, underhåll och fastighets-skatt.

Direktavkastningsprocent (D) =

Förhållandet mellan fastighets nettohyra och marknadsvärde, multiplicerat med 100.

Räntekostnad för marken under byggnadstiden (rM) =

Den räntekostnad som byggherren har för marken under byggnadstiden.

Initialförluster (I) =

Från det att en byggnad är färdig kan det ta viss tid innan den fyllts med hyresgäster eller på annat sätt tagits i bruk. Man kan därför behöva räkna med visst inkomstbortfall i initialskedet, i synnerhet om ett lokalöverskott föreligger. Även vissa onormala driftskostnader kan förekomma.

Projektvinst (byggherrevinst) (V) =

Byggherren tar risken att hela byggnadsprojektet går med förlust. För detta bör han kunna tillgodoräkna sig en viss vinst.

Bruksarea (BRA) =

Hyran bestämt i kr/kvm BRA. Bruksarea, som utgör den hyresbärande arean, definieras enligt SS 05 10 52.

Bruttoarea (BTA) =

Markvärde anges i kr/kvm BTA, då det ställs i relation till storleken av tillåten byggrätt. Även byggnadskostnad anges ofta i kr/kvm BTA. Bruttoarea definieras enligt SS 05 10 52.

Utnyttjandetal =

Relationen mellan BRA och BTA. För moderna kommersiella byggnader brukar utnyttjandetalet vara omkring 0.90.

Grundläggande ekonomiskt samband.

Mellan de redovisade värdena och kostnaderna gäller följande samband.

$$T = M + rM + B + I + V \quad (1)$$

Möjligheterna att bestämma M är beroende av om övriga faktorer kan uppskattas med någorlunda säkerhet.

Bestämning av värdefaktorerna.

Allmänt.

Vid en uppskattning av det värde som en bebyggd fastighet skulle ha om den var obebyggd kan det ligga nära till hands att hämta ledning från vad som är känt om den uppförda byggnaden, i synnerhet om den är relevant ny. Detta gäller t. ex byggnadskostnad, nettohyror, utnyttjandetal och driftkostnader. Om detta bör ske är emellertid beroende av om byggrättens utformning, tomträttskontraktets förskrifter eller tomtens belägenhet och förutsättningar i övrigt skiljer sig väsentligt från vad som är normalt för likartade tomter i området. Är inte detta fallet, bör större hänsyn inte tas till vad som är känt om den redan uppförda byggnaden än om andra likartade byggnader. I princip bör utgångspunkten vid värdefaktorernas bestämning vara hur man tror att en ägare av tomten vid den aktuella värdetidpunkten optimalt skulle utnyttja tomten med hänsyn till de begränsningar som finns i t. ex. detaljplan och tomträttskontrakt.

Marknadsvärdet för nybyggd fastighet (T), torde kunna bestämmas utifrån en analys av konstaterande marknadspriser för bebyggda fastigheter. De värderingsmetoder som vanligen används är dels att uppskatta marknadsmässiga nettohyror och direktavkastningskrav dels att utgå från erfarenhetstal för marknadsvärdet, uttryckt i kr/kvm BRA vid olika läge, standard och ålder.

Exempel: Vid 4 % direktavkastningskrav och en nettohyra an 2000 kr/kvm BRA blir värdet 50 000 kr/kvm BRA eller 45 000 kr/kvm BTA och vid 3,75 % och en nettohyra av 2500 kr/kvm BRA blir värdet 67 000 kr/kvm BRA eller 60 000 kr/kvm BTA.

Bestämningen av nettohyran bör kunna ske bl. a. med ledning av den hyra som det visat sig möjligt att ta ut i tomtträtsbyggnaden och i likabelägna byggnader med samma användningssätt. Direktavkastningen kan förutsättas vara relativt likartad inom ett större område med likartad bebyggelse, varför ledning kan hämtas från köp av likartade fastigheter i området.

Räntan på markvärdet (rM), under byggnadstiden bör kunna uppskattas relativt låg per år eftersom tomtmarken normalt kan anses vara realvärdesäker, uppskattningsvis 3 %. Byggnadstidens längd torde vanligen ligga mellan 2 och 3 år vid den storlek av byggnaderna som förekommer inom Nedre Norrmalm. Räntan på markvärdet kan således totalt uppskattas till storleksordning 5 - 10 %.

Byggnadskostnadernas (B), storlek bör kunna uppskatta med ledning av de erfarenheter som finns hos byggnadsentreprenörerna. I synnerhet beträffande bostadsproduktionen finns omfattande dokumentation om byggnadskostnadernas utveckling.

Initialförluster (I) synes endast undantagsvis överstiga ett halvt års bortfall av nettohyran för fastigheten.

Projektvinsten eller byggherrevinsten (V) är den post som det är svårast att veta något om, eftersom den får förutsättas variera mellan olika projekt och också från tid till annan. Ett sätt att bestämma byggherrevinsten är att ange den som ett procenttal på investerat belopp, dvs. summan av markvärdet och byggnadskostnaden. Då byggherrevinsten anges på detta sätt torde den för närvarande inom centralt belägna och kommersiellt utnyttjande fastigheter i Stockholm kunna antas ligga mellan 10 och 20 %. Ett annat sätt att bestämma vinsten är att ange hur stor andel av skillnaden mellan värdet av nybyggd fastighet och kostnaden att bebygga den som man är beredd att betala för en

obebyggd tomt. Denna andel kan vid tidigare angivna förutsättningar uppskattas till storleksordningen 75 %.

Två omständigheter gör att man skulle kunna vänta att de angivna vinstdelarna kommer att sjunka. Den ena är att värdet av bebyggda fastigheter inom de aktuella områdena under senare år ökat snabbt beroende av stigande nettohyror och ett successivt sjunkande direkt-avkastningskrav och att markvärdena knappast kan antas ha hunnit anpassa sig till de nya förutsättningarna. Den andra är att tillgången är obebyggda tomter är mycket begränsad och att därmed konkurrensen på återseende tomter blir allt större. Utrymmet för en ren projektvinst för byggherren utöver den vinst för byggaren som ligger i kostnaden för en totalentreprenad kan därför antas komma att pressas från markägarsidan.

Om värdet av en byggklar tomt skall bestämmas enligt formeln (1) blir säkert stötestenen i första hand att bestämma vad som kan anses vara en skälig projektvinst. Detta är i och för sig inte egendomligt, eftersom det är genom denna värdefaktor som vinstfördelningen sker mellan markens ägare (tomträttsupplåtare) och byggnads ägare (tomträttshavaren). Om man vill förenkla metodens tillämpning, kan man således vid lagstiftningen uttala vad som är en skälig projektvinst vid de förutsättningar som normalt föreligger i samband med tomt-rättsupplåtelser.

Värdetidpunkter.

Värdefaktorerna rM , B , och I skall bestämmas så att de avser förhållandena vid den tidpunkt då byggnadsarbetena är klara, dvs. vid byggnadstidens slut. rM utgör således det sammanlagda belopp som räntan på markvärdet uppgår till vid byggnadstidens slut. B bestäms som summan av nedlagda kostnader under byggnadstiden uppräknade med ränta till byggnadstidens slut. I bestäms som det till byggnadstidens slut diskonterade värdet av de initialkostnader, som uppkommer efter byggnadstidens slut.

Värdefaktorn M avser däremot som formeln är uppbyggd förhållandena vid byggnadstidens början. Även V torde i princip bestämmas vid byggnadstidens början men anges i relation till andra värdefaktorer.

Om man utgår från dagens marknadsvärden av nybyggda fastigheter och dagens byggnadskostnader avser det enligt formeln beräknade markvärdet värdet vid byggnadsperiodens början. Då man önskar uppskatta markvärdet idag skall man istället försöka utgå från de marknadsvärden på nybyggd fastighet och de byggnadskostnader som kan förväntas vara gällande om två eller tre år. Formeln återspeglar då den investeringskalkyl som en presumtiv köpare av mark får förutsättas göra för att bedöma vilket pris som han i dag kan ge för en obebyggd byggklar tomt. I praktiken kan det dock ibland te sig lättare att - även om man söker dagens marknadsvärde - beräkna det marknadsvärde som gällde några år sedan och därefter räkna upp detta med hänsyn till en uppskattad värdestegring på obebyggd tomtmark.

Beräkningsexempel 1a

Exemplet avser att belysa vilket markvärde som en byggrätt om 1 kvm BTA skulle generera vid följande förutsättningar. Dessa har valts motsvara en kontorsanvändning i bra läge inom tullarna i Stockholm.

Nettohyra = 2 000 kr/kvm BRA

Direktavkastningskrav = 4 %

Utnyttjandetal = 0,9, dvs. 1 kvm BTA svarar mot 0,9 kvm BRA

Värdet av en nybyggd tomt kan då uppskattas till

$$T = \frac{2\,000 \times 0,9}{0,04} = 45\,000 \text{ kr/kvm BTA.}$$

Byggnadskostnad (B) = 15 00 kr/kvm BTA

Ränta på marknadsvärdet under byggnadstiden (rM) = 7,5 % av markvärdet (M)

Initialförluster efter byggnadstiden (I) = en halv årsnettohyra = 1 000 kr/kvm BRA = 900 kr/kvm BTA

Projektvinst (V) = 15 % av byggnadskostnaden (B) och markvärdet (M)

Markvärdet beräknat enligt formeln (1) blir:

$$45\,000 = M + 0.075 M + 15\,000 + 900 + 0.15(15\,000 + M)$$

$$26\,850 = 1.225 M$$

$$M \approx 22\,000 \text{ kr/kvm BTA}$$

Beräkningsexempel 1 b.

Exemplet avser att belysa vilket markvärde som en byggrätt om 1 kvm BTA skulle generera vid följande förutsättningar. Dessa har valts för motsvara en kontorsanvändning i bra läge inom tullarna i Stockholm.

Förutsättningarna är desamma som i exempel 1 med undantag av att projektvinsten uppskattas på annat sätt.

$$\text{Nettohyra} = 2\,000 \text{ kr/kvm BRA}$$

$$\text{Direktavkastningskrav} = 4 \%$$

$$\text{Utnyttjandetal} = 0.9, \text{ dvs. } 1 \text{ kvm BTA svarar mot } 0.9 \text{ BRA}$$

Värdet av en nybyggd tomt kan då uppskattas till

$$T = \frac{2\,000 \times 0.9}{0.04} = 45\,000 \text{ kr/kvm BTA}$$

$$\text{Byggnadskostnad (B)} = 15\,000 \text{ kr/kvm BTA}$$

Ränta på markvärdet under byggnadstiden (rM) = 7.5 % av markvärdet (M)

$$\text{Initialförluster efter byggnadstiden (I)} = \text{en halv årsnettohyra} =$$

$$1\,000 \text{ kr/kvm BRA} = 900 \text{ kr/kvm BTA}$$

$$\text{Projektvinst (V)} =$$

$$25 \% \text{ skillnaden mellan värdet av nybyggd tomt (T) och byggnadskostnaden (B)}$$

Markvärdet beräknat enligt formeln (1) blir:

$$45\,000 = M + 0.075 M + 15\,000 + 900 + 25(45\,000 - 15\,000)$$

$$21\,600 = 1.075 M$$

$$M \approx 20\,000 \text{ kr/kvm BTA}$$

Beräkningsexempel 2 a

Exemplet avser att belysa vilket markvärde som en byggrätt om 1 kvm BTA skulle generera vid följande förutsättningar. Dessa har valts för motsvara en kontorsanvändning i extremt gott läge inom tullarna i Stockholm.

Nettohyra = 3 000 kr/kvm BRA

Direktavkastningskrav = 4.00 %

Utnyttjandetal = 0.9, dvs. 1 kvm BTA svarar mot 0.9 kvm BRA

Värdet av en nybyggd tomt kan då uppskattas till

$$T = \frac{3\,000 \times 0.9}{0.04} = 67\,500 \text{ kr/kvm BTA.}$$

Byggnadskostnad = 15 000 kr/kvm BTA

Ränta på markvärdet under byggnadstiden (rM) = 7.5 % av markvärdet (M)

Initialförluster efter byggnadstiden (I) = en halv nettoårshyra =

$$1\,500 \text{ kr/kvm BRA} = 1350 \text{ kr/kvm BTA}$$

Projektvinst (V) = 15 % byggnadskostnaden (B) och markvärdet (M)

Markvärdet beräknat enligt formeln (1) blir:

$$67\,500 = M + 0.075 M + 15\,000 + 1\,350 + 0.15(15\,000 + M)$$

$$48\,900 = 1.225 M$$

$$M \approx 40\,000 \text{ kr/kvm BTA.}$$

Beräkningsexempel 2b

Exemplet avser att belysa vilket markvärde som en byggrätt om 1 kvm BTA skulle generera vid följande förutsättningar. Dessa har valts för motsvara en kontorsanvändning extremt gott läge inom tullarna i Stockholm.

Förutsättningarna är desamma som i exempel 3 med undantag av att projektvinsten uppskattats på annat sätt.

Nettohyra = 3 000 kr/kvm BRA

Direktavkastningskrav = 4,00 %

Utnyttjandetal = 0.9, dvs 1 kvm BTA svarar mot 0.9 kvm BRA

Värdet av en nybyggd tomt kan då uppskattas till

$$T = \frac{3\,000 \times 0.9}{0.04} = 67\,500 \text{ kr/kvm BTA.}$$

Byggnadskostnad = 15 000 kr/kvm BTA

Ränta på markvärdet under byggnadstiden (rM) = 7.5 % av markvärdet (M)

Initialförluster efter byggnadstiden (I) = en hal nettoårshyra =

1 500 kr/kvm BRA = 1 350 kr/kvm BTA

Projektvinst (V) =

25 % skillnaden mellan värdet av nybyggd tomt (T) och byggnadskostnaden (B)

Markvärdet beräknat enligt formeln (1) blir:

$$67\,500 = M + 0.075 M + 15\,000 + 1\,350 = 0.25(67\,500 - 15\,000)$$

$$38\,025 = 1.075 M$$

$$M \approx 35\,000 \text{ kr/kvm BTA.}$$

Investeringskalkylen tillförlitlighet.

Som framhållits tidigare är de praktiska möjligheterna att använda den redovisade beräkningsmetodiken för att bestämma marknadsvärdet av byggklara tomter i hög grad beroende på hur säkert värde av en nybyggd tomt respektive kostnaden för att bebygga den kan bestämmas samt förhållandet mellan dessa belopp. Om t. ex. värdet av nybyggd fastighet (T) endast överstiger produktionskostnaden ($B+I+V+rM$) med 10 å 20 % blir beräkningsmetoden normalt osäker för att ge någon ledning alls. Däremot synes användbarheten öka betydligt vid en skillnad av 30 å 40 %, eftersom det är rimligt att anta att större variationer i byggnadskostnaderna slår igenom i marknadsvärdena för nybyggda fastigheter.

För tomter med med huvudsaklig kontorsanvändning gäller att om man antar att byggnadskostnaden för byggnader som planeras i dag inte understiger 15 000 kr/kvm BTA så är metoden inte att rekommendera, om inte värdet av färdig byggnad kan antas vara av storleksordningen 30 000 kr/kvm BTA.

För bostadsfastigheter som upplåts med hyresrätt är metoden inte lämplig, detta sammanhänger med att prisbildningen på nybebyggda fastigheter är oklar med hänsyn till reglerna för bestämmande av brukshyra och statens möjligheter att säga upp statliga lån och att prisbildningen på tomtmark formellt anpassa till kraven för statliga bostadslån. Däremot är metoden i princip möjlig att använda för värdering av tomter där en ny byggnaden får upplåtas med bostadsrätt. I detta fall skall värdet av den nybyggda fastigheten utbytas mot summan av marknadsvärdena för de bostadsrätter som kan upplåtas i en ny byggnad.

Exemplen visar att om gjorda antaganden om byggnadskostnad projektvinst m. m. kan anses rimliga, så svarar ett värde av 50 000 kr/kvm BRA för en nybyggd fastighet om 2 å 3 år mot ett värde idag c:a 20 000 kr/kvm BTA för byggklar tomt. Ett värde av 65 000 - 70 000 kr/kvm BRA för en nybyggd fastighet om 2 å 3 år svarar mot ett värde på en byggklar tomt idag av 35 000 - 40 000 kr/kvm BTA idag.

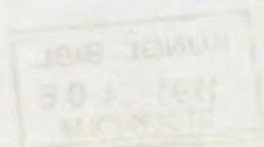
Om ortspriser saknas inom aktuellt område och inom jämförbara områden och avgäldsunderlaget skall vara marknadsvärdet för tomt-rättsfastigheten i obebyggt skick torde den redovisade beräkningsme-

toden vara den bästa möjliga för kommersiella fastigheter, där värdena av nybyggd fastighet överstiger kostnaden för att bygga med 30 å 40 %.

Statens offentliga utredningar 1990

Kronologisk förteckning

1. Företagsförvärv i svenskt näringsliv. I.
2. Överklagningsrätt och ekonomisk behovsprövning inom socialtjänsten. S.
3. En idrottshögskola i Stockholm - struktur, organisation och resurser för en självständig högskola på idrottens område. U.
4. Transportrådet. K.
5. Svensk säkerhetspolitik i en föränderlig värld. Fö.
6. Förbud mot tjänstehandel med Sydafrika m.m. UD.
7. Lagstiftning för reklam i svensk TV. U.
8. Samhällsstöd till underhållsbidragsberättigade barn. Idéskisser och bakgrundsmaterial. S.
9. Kostnader för fastighetsbildning m. m. Bo.
10. Strömgatan 18 - Sveriges statsministerbostad. SB.
11. Vidgad vuxenutbildning för utvecklingsstörda. U.
12. Meddelarrätt. Ju.
13. Översyn av sjölagen 2. Ju.
14. Långtidsutredningen 1990. Fi.
15. Beredskapen mot oljeutsläpp till sjöss. Fö.
16. Storstads trafik 5 - ett samlat underlag. K.
17. Organisation och arbetsformer inom bilateralt utvecklingsbistånd. UD.
18. Lag om folkbokföringsregister m.m. Fi.
19. Handikapp och välfärd? - En lägesrapport. S.
20. Välfärd och segregation i storstadsregionerna. SB.
21. Den elintensiva industrin under kärnkraftsavvecklingen. ME.
22. Den elintensiva industrin under kärnkraftsavvecklingen. Bilagedel. ME.
23. Tomträttsavgäld. Bo.



Statens offentliga utredningar 1990

Systematisk förteckning

Statsrådsberedningen

Strömgatan 18 - Sveriges statsministerbostad. [10]
Välfärd och segregation i storstadsregionerna. [20]

Justitiedepartementet

Meddelarrätt. [12]
Översyn av sjölagen 2. [13]

Utrikesdepartementet

Förbud mot tjänstehandel med Sydafrika m.m. [6]
Organisation och arbetsformer inom bilateralt
utvecklingsbistånd. [17]

Försvarsdepartementet

Svensk säkerhetspolitik i en föränderlig värld. [5]
Beredskapen mot oljeutsläpp till sjöss. [15]

Socialdepartementet

Överklagningsrätt och ekonomisk behovsprövning
inom socialtjänsten. [2]
Samhällsstöd till underhållsbidragsberättigade barn.
Idéskisser och bakgrundsmaterial. [8]
Handikapp och välfärd? - En lägesrapport. [19]

Kommunikationsdepartementet

Transportrådet. [4]
Storstadstrafik 5 - ett samlat underlag. [16]

Finansdepartementet

Långtidsutredningen 1990. [14]
Lag om folkbokföringsregister m.m. [18]

Utbildningsdepartementet

En idrottshögskola i Stockholm - struktur, organisation
och resurser för en självständig högskola på idrottens
område. [3]
Lagstiftning för reklam i svensk TV. [7]
Vidgad vuxenutbildning för utvecklingsstörda. [11]

Bostadsdepartementet

Kostnader för fastighetsbildning m.m. [9]
Tomträttsavgäld. [23]

Industridepartementet

Företagsförvärv i svenskt näringsliv. [1]

Miljö- och energidepartementet

Den elintensiva industrin under kärnkraftssavveckling.
[21]
Den elintensiva industrin under kärnkraftssavveckling.
Bilagedel. [22]



ALLMÄNNA FÖRLAGET

BESTÄLLNINGAR: ALLMÄNNA FÖRLAGET, KUNDTJÄNST, 106 47 STOCKHOLM.

TEL: 08-739 96 30, FAX: 08-739 95 48.

INFORMATIONSBOKHANDELN, MALMTORGSGATAN 5 (VID BRUNKEBERGSTORG), STOCKHOLM.

ISBN 91-36-10534-9
ISSN 0375-250X